

MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT VILDKATTSVÄGEN I
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1. Parter.....	3
2. Markanvisning.....	3
3. Detaljplan	3
4. Genomförande av exploatering.....	3
4.1. Kommunikation	3
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	4
4.3. Kvartersmark	4
4.3.1. Projektspecifika villkor	4
4.3.2. Servitut och rättigheter	4
4.3.3. Avfallshantering.....	4
4.3.4. Parkering	4
4.3.5. Mobilitetsåtgärder	5
4.4. Miljö- och klimatmål	5
4.4.1. Grönytefaktor	5
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	5
4.5. Gestaltning.....	5
4.6. Konsten att skapa stad.....	5
5. Ekonomiska frågor	6
5.1. Köpeskilling.....	6
5.1.1. Indexering av köpeskilling.....	6
5.1.1.1. Indexering bostadsändamål	6
5.2. Kostnader för detaljplanearbetet.....	7
5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	7
5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader	7
5.3.2. Kostnader för efterbehandlingsåtgärder	8
5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats	8
5.5. Övrig ersättning.....	8
5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete	8
5.5.2. Kostnader för kommunikation.....	8

6.	Markgenomförandeavtal	9
7.	Övriga överenskommelser	9
8.	Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	9
9.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	9
10.	Ändringar och tillägg	10
11.	Tvist	10

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheten Solsidan 32:1.

Och

X (organisationsnummer **XXXXXX-XXXX**) ”**Exploatören**”.

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”.

2. Markanvisning

Kommunstyrelsen har vid sammanträde **åååå-mm-dd** beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”, genom ingående av detta markanvisningsavtal. Markområdet utgör fastigheten Solsidan 32:1.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal för Markområdet.

Detta markanvisningsavtal benämns i det följande ”**Markanvisningsavtalet**”.

3. Detaljplan

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.

4. Genomförande av exploatering

4.1. 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.

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

Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- nyhetsbrev
- webbartikel
- en kort informationsfilm

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

4.3. Kvartersmark

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse omfattande cirka 2 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

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

Exploatören bekostar alla utrednings-, projekterings- och utbyggnadsarbeten inom kvartersmark.

4.3.1. Projektspecifika villkor

Exploatören förbinder sig att planera, gestalta och projektera bebyggelse i enlighet med tävlingsbidraget, Bilaga 3 *Tävlingsbidrag* samt utifrån den prövning som ska ske i planprocessen.

Exploatören förbinder sig att projektera och uppföra bebyggelse med en klimatpåverkan om högst xx kg CO₂e/kvadratmeter BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms beräkningsanvisningar.

4.3.2. Servitut och rättigheter

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

4.3.3. Avfallshantering

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB. Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutredningen ska tas fram i samråd med Nacka vatten och avfall AB.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utreda möjligheten att återbruka hela eller delar av befintlig byggnad inom Markområdet.

4.3.4. Parkering

Exploatören ska anordna erforderlig parkering inom kvartersmark.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.3.5. Mobilitetsåtgärder

Exploatören ska utreda möjliga mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpoolsplatser.

4.4. Miljö- och klimatmål

Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska bland annat beakta Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsverktyg för ekosystemtjänster (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. En balanserad grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvartersmarken.

4.4.2. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Markområdet. I bilaga 6 *Byggbar mark* till tävlingsinbjudan anges särskilt värdefulla och värdefulla träd som ska sparas.

Parterna är överens om att vid exploatering av naturmark ska kompensationsåtgärder till följd av nedtagna träd och annan vegetation som utgångspunkt ske inom Markområdet.

4.5. Gestaltning

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 botten våningar mot omgivande gator. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis Start-PM och tävlingsbidraget.

Exploatören har vunnit en markanvisningstävling där gestaltning har utvärderats. Exploatören har i tävlingen presenterat ett förslag med xxx. Exploatören förbinder sig att planera, gestalta och projektera bebyggelse i enlighet med tävlingsbidraget, Bilaga 3 *Tävlingsbidrag* samt utifrån den prövning som ska ske i planprocessen.

4.6. Konsten att skapa stad

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

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen 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” i kommande markgenomförandeavtal.

5. Ekonomiska frågor

5.1. 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 erlagga **X** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder.

Angivet belopp för bostäder är bestämt i prisläge oktober 2026, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt punkt 5.1.1. *Indexering av köpeskilling*.

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

Tilläggsköpeskillingen ska utgå med **X** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA bostad som köpeskillingen är beräknad utifrån.

Tilläggsköpeskillingen ska indexeras enligt punkt 5.1.1. *Indexering av köpeskilling* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskilling ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskilling enligt ovan erläggs.

Formerna för köpeskillingens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som Parterna enligt avsnitt 6. *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

5.1.1. Indexering av köpeskilling

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

5.1.1.1. Indexering bostadsändamål

Köpeskillingen 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/ kvadratmeter ljus BTA,

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/kvadratmeter ljus BTA,

C = senast månatligt genomsnittspris på villor uttryckt i kronor/kvadratmeter bostadsarea i Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på villor i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter bostadsarea vid Värdebidpunkten. Indexvärde vid Värdebidpunkten är X kronor/kvadratmeter bostadsarea.

Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

Trots det som stadgas ovan ska köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA bostad än det som Exploatören åtagit sig att betala vid Värdebidpunkten.

5.2. Kostnader för detaljplanearbetet

Exploatören ska svara för kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för detaljplanearbetet, samt kostnaderna för att Parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader

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

Exploatören ansvarar för och bekostar bevarande alternativt ersättande av skyddsrumspplatserna inom Markområdet.

Exploatören bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el och vatten och avlopp etcetera till Markområdet.

Exploatören bekostar samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Markområdet, t.ex. bygglovsavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader. Kommunen bekostar fastighetsbildningen av Markområdet.

Kommunen ansvarar för och bekostar demontering eller rivning av befintlig byggnad inom Markområdet. Kommunen bekostar även erforderlig evakuering av befintlig verksamhet och ledningsflytt inom Markområdet.

5.3.2. Kostnader för efterbehandlingsåtgärder

I det fall Kommunen bedömer att det inom Markområdet kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer och bekostar Kommunen provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet och vid behov tar fram och bekostar en plan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

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 bekostar all hantering av massor med föroreningshalter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med föroreningshalter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Kommunen svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

I övrigt ersätter Kommunen inte Exploatören för direkta eller indirekta kostnader i samband med eventuell efterbehandlingsåtgärd, såsom eventuella stilleståndskostnader.

5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Kommunen bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

5.5. Övrig ersättning

5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete

Exploatören ska erlagga cirka 300 000 – 400 000 kronor till Kommunen som ersättning för Kommunens kostnader för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM och påbörjade utredningar inför samråd för Detaljplanen, under förutsättning att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av detaljplaneavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

5.5.2. Kostnader för kommunikation

Exploatören ska bekosta Kommunens kommunikation. Budget för och kostnadsfördelning av kommunikationen ska delges Exploatören.

6. Markgenomförandeavtal

Innan Detaljplanen antas ska Parterna ingå markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen kan komma att kräva säkerhet för Exploatörens åtaganden i markgenomförandeavtalet och överlåtelseavtalet. Detta kan i normalfallet ske genom koncernmoderbolagsborgen eller bankgaranti.

Inför ingående av markgenomförandeavtalet ska Kommunen följa upp Exploatörens lämnade uppgifter om ägare, verklig huvudman, företagsledning, firmatecknare, finansiering och andra förhållanden av betydelse för Kommunens bedömning av genomförbarheten av exploateringen. Exploatören ansvarar för att informera om Kommunen om ändrade förhållanden som påverkar dessa uppgifter. Kommunen förbehåller sig rätt att kontrollera lämnade uppgifter mot offentliga register och andra relevanta källor.

Ingående av markgenomförandeavtal förutsätter att Exploatören i enlighet med stycket ovan har ekonomisk genomförandeförmåga för den planerade utvecklingen av Markområdet och att övriga lämnade uppgifter är förenliga med Kommunens vid var tid gällande styrdokument och krav.

7. Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

Exploatören har dock rätt att efter Kommunens skriftliga godkännande överlåta Markanvisningsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för Markanvisningsavtalets fullgörande. Kommunens skriftliga godkännande ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet.

9. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

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 till Exploatören anvisa Markområdet inte vinner laga kraft eller avtal enligt avsnitt 6. *Markgenomförandavtal* inte ingåtts mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter det sammanträde då Kommunen beslutade att till Exploatören anvisa Markområdet genom ingående av Markanvisningsavtalet.

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, eller om de uppgifter Exploatören lämnat enligt avsnitt 6. *Markgenomförandavtal* inte uppfyller Kommunens vid var tid gällande styrdokument och gällande krav, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt avsnitt 2. *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 punkt 4.3. *Kvartersmark*.

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 skriftligen göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtaget material. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha.

10. **Ändringar och tillägg**

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

11. **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

För [Bolagsnamnet]

genom kommunstyrelsen

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

()

.....

.....

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef exploateringsenheten

()

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 Definition ljus BTA
- Bilaga 3 Tävlingsbidrag