MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV PROJEKT FLÄDERVÄGEN I NACKA KOMMUN

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning **1**

1. Parter **3**

2. Markanvisning **3**

3. Detaljplan **3**

4. Genomförande av exploatering **3**
4.1. Samordning och tidplan 3
4.1.1. 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 5
4.3.3. Skyddsrum 5
4.3.4. Avfallshantering 5
4.3.5. Parkering 5
4.3.6. Mobilitetsåtgärder 5
4.4. Miljö- och klimatmål 5
4.4.1. Grönytefaktor 5
4.4.2. Bevarande av gröna värden 6
4.5. Gestaltning 6
4.6. Konsten att skapa stad 6

5. Ekonomiska frågor **6**
5.1. Köpeskilling 6
5.1.1. Indexering av köpeskilling 7
5.1.1.1. Indexering bostadsändamål 7
5.2. Kostnader för detaljplanearbetet 8
5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark 8
5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader 8
5.3.2. Kostnader för efterbehandlingsåtgärder 9
5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats 9
5.5. Övrig ersättning 9
5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete 9

5.5.2. Kostnader för kommunikation 9

6. Markgenomförandeavtal 10

7. Övriga överenskommelser 10

8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet 10

9. Giltighet och avtalets eventuella upphörande 11

10. Ändringar och tillägg 11

11. Tvist 12

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till Fastigheterna Älta 20:1 och Älta 21:1 samt Älta 10:1

Och

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

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

2. Markanvisning

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2027-mm-dd beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”, genom ingående av detta markanvisningsavtal. Markområdet utgör fastigheterna Älta 20:1 och Älta 21:1 samt del av fastigheten Älta 10:1.

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. Samordning och tidplan

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske.

4.1.1. 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.

Den befintliga parkvägen genom projektområdet ska ligga kvar i nuvarande läge och avses planläggas som allmän plats. Parkvägen får inte användas för angöring till de framtida bostäderna eller för annan biltrafik kopplad till exploateringen.

4.3. Kvartersmark

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bostadsbebyggelse omfattande cirka 7 500 kvadratmeter ljus BTA bostad i form av radhus och/eller småhus i två till tre våningar. Minst 60 procent av det totala antalet kvadratmeter ljus BTA bostad ska upplåtas med äganderätt. Resterande del får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

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

Exploatören bekostar alla utrednings-, projekterings-, rivnings- 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.

Projektspecifika villkor kopplade till krav i anbudstävling och vinnande tävlingsbidraget specificeras efter tilldelning.

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. Skyddsrum

Inom Markområdet finns två skyddsrum med sammanlagt 245 skyddsrumsplatser. Befintligt antal skyddsrumsplatser ska säkerställas inom Detaljplanen. Skyddsrummen ska bevaras och rustas upp eller ersättas inom samma fastighet i enlighet med tillämpliga myndighetskrav.

Exploatören ska anlita skyddsrumssakkunnig och bekosta erforderliga utredningar, projektering, upprustning och, om det godtas av behörig myndighet, nybyggnation eller ersättande åtgärder. Den slutliga hanteringen ska regleras närmare i det avtal som Parterna enligt avsnitt *6. Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

4.3.4. 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 delar av befintlig byggnad inom Markområdet.

4.3.5. Parkering

Exploatören ska anordna erforderlig parkering inom kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.3.6. 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

*6*MarkgenomförandeavtalParterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Markområdet.

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. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumenten Strategi för miljö- och klimatambitioner antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

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.

Projektspecifik beskrivning av gestaltning kopplat till grundkrav i anbudstävling och vinnande tävlingsbidrag specificeras efter tilldelning.

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 erlägga X kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Angivet belopp för bostäder är bestämt i prisläge november 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.

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 köpeskillingen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskilling.

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 kvadratmeter ljus BTA bostad ska från Värdetidpunkten till tillträdesdagen regleras utifrån en viktad sammanvägning av prisutvecklingen för bostadsrätter respektive villor i Nacka kommun enligt Svensk Mäklarstatistik eller motsvarande likvärdig statistik. Viktningen ska motsvara den fördelning mellan bostadsrätt och äganderätt som anges i Exploatörens vinnande anbud, uttryckt som andel av total ljus BTA bostad.

$$A = B + 0{,}30 \times (X \times (CÄR - DÄR) + Y \times (CBR - DBR))$$

A = pris på tillträdesdagen, kronor per kvadratmeter ljus BTA.

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor per kvadratmeter ljus BTA.

X = andel äganderätter av total ljus BTA enligt anbudet, angiven som decimal.

Y = andel bostadsrätter av total ljus BTA enligt anbudet, angiven som decimal. X + Y = 1,0.

CÄR = senaste månatliga genomsnittspris för villor i Nacka, uttryckt i kronor per kvadratmeter lägenhetsarea enligt Mäklarstatistik vid tillträdesdagen.

DÄR = motsvarande pris vid Värdetidpunkten.

CBR = senaste månatliga genomsnittspris för bostadsrätter i Nacka, uttryckt i kronor per kvadratmeter lägenhetsarea enligt Mäklarstatistik vid tillträdesdagen.

DBR = motsvarande pris vid Värdetidpunkten.

Med månatligt genomsnittspris avses tre månaders glidande medelvärde.

Om tillträde sker i etapper enligt avsnitt *6. Markgenomförandeavtal* ska indexering av köpeskillingen ske separat för respektive etapp fram till respektive tillträdesdag.

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. I detta ingår rivningar.

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 efter den initiala fastighetsbildningen. Kommunen bekostar den initiala fastighetsbildning genom vilken den bostadsfastighet som ska överlåtas bildas.

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

Exploatören ansvarar för och bekostar demontering eller rivning av befintliga byggnader inom Markområdet. Kommunen bekostar erforderlig evakuering av befintlig verksamhet 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. Kommunen bekostar även erforderliga evakueringar och ledningsflytt inom Markområdet.

5.5. Övrig ersättning

5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete

Exploatören ska erlägga cirka 300 000 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 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.

Inför tecknande av kommande Markgenomförandeavtal ges Exploatören möjlighet att önska att tillträdet till Markområdet delas upp i två etapper. Närmare villkor för en sådan uppdelning ska regleras i markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal.

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. Markgenomförandeavtal* 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. Markgenomförandeavtal* inte uppfyller Kommunens vid var tid gällande styrdokument eller 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	( )
……	……
Namn Enhetschef exploateringsenheten	( )

Bilagor

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