

Röd text är exempeltext eller indikerar uppgifter som alltid eller i stort sett alltid behöver projektanpassas

Svart text behöver sällan ändras.

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och X (org.nr. xxxxxx-xxxx), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

## **PRINCIPÖVERENSKOMMELSE/MARKANVISNINGSAVTALE**

**avseende utveckling av (del av) fastigheten Fastighetsbeteckning och del av fastigheten Fastighetsbeteckning**

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen/Markanvisningsavtalet**"

### **1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING**

Exploatören/Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Fastighetsbeteckning.

Den del av fastigheten som är/Fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". Exploateringsområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "**Planområdet**". Inom Planområdet avser även X utveckla sin mark.

Kommunens mark inom Exploateringsområdet, hädanefter kallat "**Markområdet**", /Exploateringsområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under två år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen beträffande Exploateringsområdet/-na. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Principöverenskommelsen/Markanvisningsavtalet upphör enligt § 9 eller om detaljplanearbete enligt § 3 resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2 nedan.

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 anlidade konsulter och entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen gäller även för det fall och för tiden efter att Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 9. Exploatören ska gentemot anlidad 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 byggtekniska ritningar eller underlag.

## 2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet avses detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka X kvadratmeter ljus BTA bostad/X kvadratmeter ljus BTA kontor/X kvadratmeter ljus BTA lokal för handel etc. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. För definition av ljus BTA, se bilaga 2.

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

Exploateringsområdet ska ... exempelvis att det ska behålla sin karaktär av .../ska utvecklas mot en sluten kvartersstruktur med stadskvaliteter. Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Exploateringsområdet ska utformas i linje med detta mål. 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. Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumenterna Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Exploateringsområdets utveckling:

- Minst X % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Speciallägenheter och lokaler inom Exploateringsområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen anvisar eller annars godkänner. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor med den upplåtelseform Kommunen begär.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatörerna 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 på kvartersmark inom Exploateringsområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

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

### 3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för Exploateringsområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Exploateringsområdets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska, **efter samråd med Kommunen**, utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltungsprogram för Exploateringsområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet 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

##### *Kvartersmark – utrednings- och projekteringsarbete*

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, avfallsutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods. Kommunen ansvarar för erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

##### *Allmän platsmark – utrednings- och projekteringsarbete*

Om inget annat bestäms, ska **Kommunen/Exploatören** ansvara för erforderliga utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som allmän plats för lokala allmänna anläggningar **under förutsättningen att**

detta medges i gällande lagstiftning såsom upphandlingslagstiftning. Detaljeringsgrad i projekteringsarbetet för de allmänna anläggningarna bestäms av Kommunen.

#### *Exploatörens kostnadsansvar*

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt styckena/-t ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 7. Detta inkluderar Kommunens nedlagda tid för exempelvis projektledning, granskning av utredningar och övrig administration.

Exploatören ska också bekosta del av Kommunens arbete med detaljplaneprogrammet för X (exempelvis ...) och för arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Exploateringsområdets nära omgivning. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt varje tidpunkt gällande timtaxa, som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, ska/har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska/har reglerats mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

## **4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN**

*Kvartersmark – utrednings-, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m.*

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

*Allmän platsmark - utrednings-, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m.*

Kommunen ska ansvara för att projektera och bygga ut allmänna anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens kostnader i enlighet med § 4.3.

*Allmän platsmark – återställande- och anslutningsarbeten*

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.

*Kommande avtal enligt § 7*

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 7 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till motparten.

Exploatören ska beredas möjlighet att besiktiga den anvisade marken och härefter avstå med bindande verkan från att framställa anspråk gentemot Kommunen med anledning av fel eller brister i marken.

#### **4.3 § KOMMUNIKATION**

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

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

Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

#### **4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Exploateringsområdet.

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

##### *Exempeltext*

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsen/Markanvisningsavtalet ingående föreligger följande förutsättningar:

Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart inom Exploateringsområdets västra del ske tidigast 20XX och endast under förutsättning av att anslutning till X:s ledningsnät kan ske via Exploatörens befintliga anslutningspunkt vid X-vägen tills dess att erforderlig kapacitet i ledningsnätet är utbyggd. Tillräcklig kapacitet i ledningsnätet bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast uppnås 20XX. Möjligheten till anslutning i befintlig anslutningspunkt vid X-vägen ska utredas vidare under det fortsatta arbetet.

Produktionsstart för östra delen av området bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast kunna ske 20XX.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 7 behöver etappindelning utredas vidare och preciseras.

## 5 § ÖVERLÅTELSE/UPPLÅTELSE AV FASTIGHET/DEL AV FASTIGHET

Av Kommunen överlåten/upplåten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen")/den dag som avtal om tomträtt undertecknats av parterna ("Upplåtelsedagen").

Köpeskilling/ Tomträtsavgäld för överlåtelsen/upplåtelsen ska vara marknadsmässig och beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA för bostäder och antal kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler som parterna uppskattar att Detaljplanen medger inom Exploateringsområdet. Köpeskilling ska erläggas på Tillträdesdagen/Tidpunkt för när tomträtsavgäld ska erläggas kommer att fastställas i kommande tomträtsavtal och/eller sidoavtal.

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

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.

Vid överlåtelsen kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 7.

För överlåtelsen/upplåtelsen ska Exploatören erlagga X kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och X kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler alternativt X kronor per kvadratmeter ljus BTA i årlig Tomträtsavgäld förutsatt att Exploatören vid var tid upplåter samtliga bostäder med hyresrätt. De angivna beloppen/Angivet belopp för bostäder/kontor/X är bestämda/t i prisläge dag månad år ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående.

Om indexering enligt nedanstående inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

*För bostäder*

Indexering ska ske 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> ljust BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/ m<sup>2</sup> ljust 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/Sickla enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

*För kommersiella lokaler/kontor/hotell*

Indexering ska ske i relation till värdeförändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, Kontor/Handel/Hotell Storstockholm [definiera relevant geografi], 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 Värdebidpunkten har publicerats, beräknas indextalet per Värdebidpunkten genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för det år som infaller före året då Värdebidpunkten infaller och indextalet för samma år som Värdebidpunkten 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 Värdebidpunkten 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 Värdebidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen och KPI för Värdebidpunkten. Köpeskillingen ska dock regleras enligt punkt 1 ovan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

## **6 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL M.M.**

Innan Detaljplanen för Exploateringsområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse/upplåtelse av mark avseende Exploateringsområdet.

Vidare ansvarar Exploatören för att ingå och säkerställa 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.

## **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 **Principöverenskommelsen/Markanvisningsavtalet** inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 7 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast **två år** efter Kommunens beslut att anta **Principöverenskommelsen/Markanvisningsavtalet**.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Exploateringsområdet 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.

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.

## **9 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS REDAN NEDLAGDA KOSTNADER**

Exploatören ska ersätta Kommunen för parternas arbete för att ingå **Markanvisningsavtalet** och för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av planavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Vid upphörande av avtalet enligt § 9 är Exploatören skyldig att erlægga 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**



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  
genom kommunstyrelsen

För **[Bolagsnamn]**

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
( )

.....  
**Namn-på-chef**  
Enhetschef exploateringsenheten **Nacka/Nacka stad**

.....  
( )

#### **BILAGOR**

**Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet**

**Bilaga 2 Definition ljus BTA (används för markanvisningar)**