

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000–0167), ("**Kommunen**"), och Wallenstam Fastigheter 316 AB (org.nr. 559231–0337), ("**Exploatören**"), har nedan träffat följande

## **MARKGENOMFÖRANDEAVTAL NYA GATAN, KVARTER 5 OCH 6**

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**" eller "**detta avtal**"

### **§ 1 CENTRALA UTGÅNGSPUNKTER**

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och Centrala Nacka är väl förankrade hos Exploatören i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering och utbyggnad inom ramen för detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", antagen vision för staden i Nacka, "Nära och nyskapande", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016–2030", antagen "Strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka", antaget "Detaljplaneprogram för Centrala Nacka" och antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" och antagen "Dagvattenstrategi". Exploatören är medveten om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Exploatören är även införstådd med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumenterna. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenterna, har Kommunens tolkning företräde framför Exploatörens tolkning. Exploatören ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

### **§ 2 BAKGRUND**

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den 2021-09-06, bilaga 1 ("**Markanvisningsavtalet**"), lämnat markanvisning till Exploatören inom fastigheten Sicklaön 134:36 som har markerats med röd streckad linje på bifogad karta, bilaga 2 ("**Området**").

För Området gäller laga kraftvunnen detaljplan (DP 612), bilaga 3 ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen har tagits fram av Kommunen i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, Stadshusområdet. För Området har fastighetsbildning genomförts i vilken fastigheten Sicklaön 134:36 har bildats genom avstyckning från fastigheten Sicklaön 134:1. Exploatören har ansökt om och beviljats bygglov för bebyggelse inom Området.

För Området medges i Detaljplanen bebyggelse med ändamål för bostäder, centrum och parkering. Exploatören ska uppföra ändamålsenlig bebyggelse på Området i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

### **§ 3 SYFTE**

Syftet med Markgenomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Exploatören ska genomföra inom Området. Detta avtal fullföljer och ersätter därmed Markanvisningsavtalet.

#### **§ 4 MARKÖVERLÅTELSE**

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen överlåta Området till Exploatören på de villkor som framgår av bilaga 4 ("Överlåtelseavtalet"). Exploatören ska tillträda Området inom 30 dagar från laga kraftvunnet beslut om detta avtal, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

Den slutgiltiga köpeskillning för Området som Exploatören ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("Köpeskillingen").

Exploatören ska ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående Köpeskillingen vid Överlåtelseavtalets ingående.

#### **§ 5 FÖRUTSÄTTNINGAR**

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) Parterna ska verka för att möjliggöra en byggstart under kvartal 2 år 2022.
- b) I samband med att parterna ingår Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för genomförandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar och för att servitut bildas.
- c) Vad avser den byggnation som Exploatören ska uppföra inom Området ska Exploatören ha sökt och beviljats bygglov och erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.
- d) Exploatören ska snarast efter Tillträdesdagen, dock senast 3 månader efter Tillträdesdagen, ha erhållit det första startbeskedet (grundläggning) och inom 3,5 år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med § 9 och § 10. Ambitionen är att interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området ska ha erhållits inom 3 år.
- e) Inom Området ska Exploatören uppföra ett kvarter med så kallad klassicistisk arkitektur enligt § 10 och av Exploatören inlämnade bygglovshandlingar.
- f) Fastigheten överlåts i befintligt skick. Exploatören är medveten om att Kommunen har genomfört förberedande markarbeten och grovsprängning på Området till nivå enligt § 9 och att Exploatören ska betala 19 462 693 kronor till Kommunen för nedlagda kostnader enligt bilaga 7.
- g) Exploatören är införstådd med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- h) Exploatören är välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen genomför. Kommunen kräver inte någon ytterligare kompensation av Exploatören utöver Köpeskillingen för att finansiera yttre infrastruktur.

- i) Vid utformningen av bebyggelsen, ska Exploatören aktivt verka för och bidra till Centrala Nackas vision "närhet och naturbant" samt i övrigt samverka med kommunen och Centrala Nackas Marknadsbolag AB, i syfte att säkerställa visionen "närhet och naturbant".
- j) Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av området kring Nya gatan och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Kostnader för dessa aktiviteter ska fördelas mellan parterna efter överenskommelse.

## **§ 6 KOMMUNENS ÅTAGANDEN**

Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats utanför Området.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till Området enligt § 9.

Kommunen har genomfört erforderlig sanering av Området i enlighet med § 9.

## **§ 7 EXPLOATÖRENS GARANTIER**

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

- a) Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument eller andra styrande förhållanden,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## **§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av allmänna anläggningar inom Detaljplanen.

Exploatören är medveten om att en bygghandling för allmänna anläggningar inom Detaljplanen är framtagen och att Exploatören behöver anpassa utbyggnad inom Området till bygghandlingen. Exploatören ska anpassa anslutningar till ledningar till de i bygghandlingen projekterade lägena.

Exploatören svarar för och bekostar projektering samt genomförande av ledningsanslutningar till de av Kommunen genom fullmakt från Nacka vatten och avfall AB upprättade förbindelsepunkterna, som måste göras i allmän platsmark invid Området, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Området.

Exploatören svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar att återfylla mot källarvägg upp till underkant terrassbotten, Kommunen återfyller över terrassbotten och genomför finplanering.

Om Exploatören eller av Exploatören upphandlad entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar i anslutning till Området som är befintliga eller under pågående byggnation, ska dessa återställas innan Kommunen påbörjar finplanering av de allmänna anläggningarna inom Detaljplanen eller angränsande områden. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

### **§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Ett gestaltningsprogram för Området och omgivande allmän plats har tagits fram under detaljplanarbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Exploatören är medveten om att det för Området gäller särskilda krav gällande gestaltning och arkitektur enligt § 10. Parterna är medvetna om att de särskilda kraven kommer att innebära avsteg från gestaltningsprogrammet.

Exploatören har före tecknandet av detta avtal beviljats bygglov för bebyggelse på Området. Eventuella ändringar i bebyggelsen i förhållande till beslutat bygglov som kan kopplas till den klassicistiska arkitekturen avseende till exempel materialval, fasadutformning, fönstersättning och entréer ska godkännas av kommunens projektledare eller planarkitekt. Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav på grönytefaktor samt miljömål som tagits fram för Området enligt Miljökontrakt för Nya gatan, bilaga 5. I Miljökontrakt för Nya gatan angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt Miljökontrakt för Nya gatan kommer att uppfyllas och har uppfyllts. Redovisning görs till projektledare och miljöspecialist.

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

Kommunen har före undertecknandet av detta avtal genomfört erforderliga provtagningar och utredningar av Området i syfte att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för att kunna bebygga området enligt detta avtal och Överlåtelseavtalet. Kommunen har i syfte att uppfylla nämnda åtagande genomfört miljöundersökning enligt Geo- och miljötekniskt PM, bilaga 6. Kommunen har utfört och bekostat sanering av Området i enlighet med de åtgärder som krävs enligt Geo- och miljötekniskt PM för att Området ska vara i sådant skick att byggnation enligt detta avtal kan ske. Upptäcks vid byggnationen saneringsbehov utöver vad som redovisas i Geo- och

miljötekniskt PM ska kostnaderna för detta regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till Området som ska bekostas av Exploatören. Markarbetena avser losshållning av berg samt nödvändiga åtgärder för att upprätthålla dessa nivåer på schaktbotten (bergschaktningsklass 4b) och de intilliggande områdena (vägarna runt kvarteret). Åtgärderna har varit nödvändiga för att ha en fungerade väghållningsklass. Kostnaden för markarbetena uppgår till 19 462 693 miljoner kronor och redovisas i bilaga 7. Betalning av markarbetena ska ske till Kommunen senast 30 dagar efter att beslut om Markgenomförandeavtalet har vunnit laga kraft. Kostnaden ska återbetalas om Exploatören inte kan tillträda Fastigheten av orsak som beror av Kommunen.

## **§ 10 KLASSICISTISK ARKITEKTUR**

Syftet med projektet är att skapa en väl gestaltad livsmiljö genom att uppföra ett kvarter med så kallad klassicistisk arkitektur. Klassicistisk arkitektur definierades i Markanvisningsavtalet som de byggnadsstilar som dominerade under 1880–1930 i Sverige. De fyra stilarna är nyrenässans, jugend, nationalromantik och 20-tals klassicism. Exploatören ska inte bara ta fasta på vissa karaktärsdrag från de äldre byggnadsstilarna, utan kvarteret ska i sin helhet upplevas som att det är uppfört runt denna tidsepok. Val av material på ytskikt, och proportioner mellan olika detaljer, är viktigt för att kvarteret ska upplevas som genuint klassicistiskt och för att bebyggelsen ska vara hållbar över tid. Byggnadens komposition och proportionering ska sträva efter harmoni och balans. Byggnaden ska präglas av vertikalitet och ha en tydlig och detaljrik sockel, tak med takfall och en markerad takfot. Byggnadens delar, såsom balkonger, burspråk, ventilationsanordningar etc. ska underordnas byggnadens volym. Entrépartier, fönster och balkonger ska gestaltas omsorgsfullt. Fasadernas material ska tåla tidens slitage. Eventuella elementskarvar ska vara osynliga.

Exploatören förbinder sig att projektera och genomföra kvarteret i enlighet med ovanstående beskrivning och av Exploatören inlämnade bygglovshandlingar. Kravet på klassicistisk arkitektur ställs enbart på exteriör, avseende bland annat gestaltning, material, volym och proportioner. Inga krav kommer att ställas på att interiören ska vara tidstypisk eller på att bebyggelsens konstruktion/stomme ska utföras med samma byggnadsteknik som användes runt sekelskiftet.

Från Köpeskillingen enligt § 4 och Överlåtelseavtalet har Exploatören rätt till ett avdrag för klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. En förutsättning för avdraget är att det färdigställda kvarteret håller den arkitektoniska kvalitet som beskrivs ovan. Avdrag får göras för styrkta merkostnader som den klassicistiska arkitekturen medför. Sådana merkostnader kan härröra från gestaltningsmässiga kvaliteter så som detaljer, uttryck och material men även från konstruktionsmässiga konsekvenser som kan uppstå som en följd av den klassicistiska arkitekturen. Sådana konstruktionsmässiga konsekvenser kan även innefatta att byggnaden inte når samma effektivitet avseende BOA/BTA som en icke-klassicistisk byggnad, vilket då ska kunna likställas med en merkostnad.

Parterna har, baserat på beviljat bygglov i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 26 januari 2022 som redovisar en bebyggelse om 13 201 kvm ljus BTA, enats om att avdragets

preliminära storlek uppgår till 26 402 000 kr. Avdraget utgår i form av en tilläggsköpeskillning ("Tilläggsköpeskillingen") som erläggs i förskott på Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen ska helt eller delvis återbetalas efter slutbesiktning, om inte parterna överenskommer en tidigare tidpunkt för återbetalning. Delar av Tilläggsköpeskillingen kan dock återbetalas före slutbesiktning och stegvis om merkostnaderna tydligt kan kopplas till särskilda skeden. För att återfå hela eller del av Tilläggsköpeskillingen ska Exploatören, senast efter godkänd slutbesiktning som verifierar att kravställda gestaltningsprinciper har uppnåtts, skicka in handlingar till Kommunen som styrker att Exploatören har haft ökade kostnader med anledning av gestaltningskraven.

#### **§ 11           SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

I samband med att Området överläts bildas servitut för dagvattenledning och linspänd belysning i enlighet med Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseavtalet, ska Exploatören upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

Fastigheten är belastad av befintliga rättigheter och skyldigheter enligt utdrag ur fastighetsregistret, Ajourdatum IM: 2022-02-15, som Exploatören har tagit del av.

#### **§ 12           UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION**

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

#### **§ 13           TIDPLAN OCH SAMORDNING**

Parterna ska aktivt verka för att möjliggöra en byggstart inom Området under kvartal 2 år 2022.

##### *Samordning med Kommunen*

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska särskilt ske gällande etableringsytor, byggområde, finplanering och bygglogistik.

Exploatören är skyldig att samordna projektering och upphandlingsunderlag av kvartersmark avseende läge och höjd med Kommunens redan projekterade bygghandlingar av allmän platsmark.

##### *Samordning inom Detaljplanen*

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Detaljplanen och intilliggande detaljplaner genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan de olika bebyggelsekvarteren och de allmänna anläggningarna som utförs, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella

gemensamhetslösningar. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Vid behov ska Exploatören utse en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga exploatörer inom Detaljplanen.

För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

#### **§ 14 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter godkänd slutbesiktning av bebyggelse på Området skicka in detaljmätningar för primärkartan. För primärkartans räkning ska följande byggnader och markdetaljer redovisas: Byggnader, Vägkantlinjer, GCM-vägar, trappor-fristående, infartsvägar, markdetaljer som gångvägar på innergårdar, murar på innergårdar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Kommunens Tekniska Handbok.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

#### **§ 15 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

#### **§ 16 BYGGTRAFIK**

Byggtrafik hänförlig till byggnation på Området ska samordnas och organiseras med hänsyn till omgivande verksamheter samt övriga pågående byggprojekt i kommunen enligt Förutsättningar vid entreprenadarbeten för Nya gatan, bilaga 8.

#### **§ 17 ETABLERING**

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska om möjligt ske inom Området. För etablering på allmän plats där Kommunen är markägare görs en ansökan hos polismyndigheten samt bygglovsenheten efter överenskommelse med Kommunen. Exploatörens ansökan ska samordnas med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Ansökan skickas sedan som remiss för yttrande till tillståndsenheten inom Kommunen. Tiden för etablering kan ges högst 1 år i taget. För användning av offentlig plats (allmän plats) tillkommer avgift enligt kommunens taxa. För att möjliggöra en byggstart under kvartal 2 år 2022 ska frågan om att hitta en etableringsyta prioriteras högt av båda parter.

Parterna ska verka för att möjliggöra ett arbetsområde mot Värmdövägen för att Exploatören ska kunna genomföra byggnationen på Området med byggställning och passage om cirka 4–4,5 meter. Arbetsområdet kräver erforderliga tillstånd enligt ovan.

## **§ 18           KOMMUNIKATION**

Kommunen kan komma att kalla Exploatören till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Exploatören ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Kommunens kontaktorgan vad gäller Markgenomförandeavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Exploatören ansvarar för och bekostar löpande kommunikation till närboende och andra berörda aktörer i samband med utbyggnad av Området.

### Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad och Centrala Nackas vision "närhet och naturbant" enligt ett särskilt framtaget koncept.

### Konsten att skapa stad

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Exploatören åtar sig att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.



## **§ 19 KOSTNADER**

Exploatören ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med all exploatering på kvartersmark inom Området såsom projektering, bygg och anläggningsåtgärder och anslutningar till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) av Kommunen genomförda markarbeten om 19 462 693 kronor enligt § 9,
- c) bygglovsavgifter,
- d) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,
- e) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- f) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- g) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 11,
- h) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller enligt § 14,
- i) kostnader för nya stompunkter enligt § 15,
- j) 60 000 kr till "Konsten att skapa stad" genom åtgärder som Exploatören är med och beslutar om som betalas vid Tillträdesdagen,
- k) löpande kommunikation till närboende och andra berörda i samband med utbyggnad av Området,
- l) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

1. gatukostnader,
2. åtgärder på allmän plats,
3. fastighetsbildningsåtgärder,
4. saneringsåtgärder

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på samordningsmöten enligt § 13 och kommunikationsmöten enligt § 18.

Om Exploatörens entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

## **§ 20 AVTAL ANGÅENDE VATTEN OCH AVFALL**

Exploatören ska träffa avtal om utbyggnad av vatten och avlopp samt därmed förknippade frågor med Nacka vatten och avfall AB.

## **§ 21 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER**

Exploatören åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända. Utförs byggnationen av tredje man ska detta åtagande överlåtas till denna part.

## **§ 22 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE**

Exploatören ska snarast efter Tillträdesdagen, dock senast 3 månader efter Tillträdesdagen, ha erhållit startbesked (grundläggning) och inom 3,5 år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Exploatören upprättat förslag till bebyggelse.

Vid bristande fullgörelse ska Exploatören erlægga vite enligt nedan.

1. Har ett första startbesked (grundläggning) inte meddelats senast inom 3 månader efter Tillträdesdagen enligt ovan och förseningen beror på förhållande på Exploatörens sida, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 procent av Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
  2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom 3,5 år från erhållit startbesked ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
  3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med beviljat bygglov eller annars vad parterna i detta avtal överenskommit avseende gestaltning och innehåll i Miljökontrakt ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
- I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Exploatören inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1–2, eller
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3.

Syftet med vitet är att säkerställa att Området blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar, avtal med övriga byggherrar samt ur stadsbils- och miljösynpunkt.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Exploatören hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,

- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Exploatören eller att någon som Exploatören anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Exploatörens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Exploatören ej vållat förhållande som Exploatören inte bort räkna med och vars menliga inverkan Exploatören inte rimligen kunnat undanröja,
- f. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

#### **§ 23 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND M.M.**

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av detta avtal ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider grund av Exploatörens avtalsbrott.

#### **§ 24 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

#### **§ 25 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

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

Bestämmelser i detta avtal som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunfullmäktige. Mindre avvikelser kan godkännas av kommunens enhetschef för exploateringsenheten.

#### **§ 26 SÄKERHET**

Som säkerhet för Exploatörens åtaganden enligt Markgenomförandavtalet har en Moderbolagsborgen upprättats, bilaga 9.

#### **§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET M.M.**

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

Om Exploatören överlåter Området eller avstyckad del av Området, är Exploatören skyldig att iaktta följande bestämmelser. Exploatören är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med

tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Området överlåtits, karta med tydlig markering av den del som överlåtits.

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 30 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Exploatören, se bilaga 10. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Exploatören har enligt Markgenomförandeavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatören överlåter Området eller avstyckad del av Området, att Exploatörens förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet upphör. Även efter att Området eller avstyckad del av Området har övergått till ny ägare svarar således Exploatören alltjämt för att exploatering genomförs i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

## § 28 TVIST

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

\*\*\*\*\*

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Wallenstam Fastigheter 316 AB

.....

.....

.....

.....

## **BILAGOR**

1. Markanvisningsavtalet
2. Området
3. Detaljplanen
4. Överlåtelseavtalet
5. Miljökontrakt för Nya gatan
6. Geo- och miljötekniskt PM
7. Förberedande markarbeten på Området
8. Förutsättningar vid entreprenadarbeten för Nya gatan
9. Moderbolagsborgen
10. Hängavtal

# Digitala Signaturer