

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB (org.nr. 559122-6062), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

avseende del av fastigheten Orminge 60:1

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**"

Part benämns i Markgenomförandesavtalet enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

§ 1 BAKGRUND OCH EXPLOATERINGSOMRÅDE

Parterna träffade den 27 augusti 2018 ett avtal om tidig markreservation avseende utveckling av del av Kommunens fastighet Orminge 60:1, ("**Markreservationsavtalet**"). Det geografiska område som är föremål för utveckling samt som Exploatören ska uppföra ny bebyggelse inom, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". Exploateringsområdets ungefärliga geografiska omfattning illustreras med gul färg på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1.

I enlighet med vad som framgår av Markreservationsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan, bilaga 1 ("**Detaljplanen**").

Parterna kommer gemensamt verka för att Exploateringsområdet genom lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet ("**Fastigheten**"). Efter det att fastighetsbildning har skett ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Exploatören. Upplåtelse av tomträtt i Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 2 ("**Tomträttsavtalet**") och bilaga 3 ("**Sidoavtalet**").

Markgenomförandeavtalet fullföljer och ersätter Markreservationsavtalet i sin helhet.

§ 2 DETALJPLANEN

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för Exploateringsområdet, Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**".

§ 3 EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av Markgenomförandeavtalet garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet att ingå Markgenomförandeavtalet,
2. verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under Markgenomförandeavtalet inte kommer att strida mot

Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,

3. Exploatören kommer att ha erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Markgenomförandeavtalet och
4. Exploatören, per dagen för undertecknande av Markgenomförandeavtalet, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Markgenomförandeavtalet mot Kommunen.

§ 4 UPPLÅTELSE AV KVARTERSMARK MED TOMTRÄTT

Kommunen ska till Exploatören upplåta Exploateringsområdet med tomträtt.

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning avseende Exploateringsområdet, ska parterna ingå Tomträttsavtalet och Sidoavtalet på i allt väsentligt de villkor som följer av bilaga 2 och bilaga 3.

Exploatören ska tillträda tomträten 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

Exploatören, som har besiktigat Exploateringsområdet, förklarar sig härmed godta Exploateringsområdet skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Exploateringsområdet. Detta med undantag av eventuella saneringsåtgärder som beskrivs under § 8.

Parterna uppskattar att Detaljplanen medger en avgäldsgrundande byggrätt om 9496 kvadratmeter ljus BTA bostad och 181 kvadratmeter BTA lokal inom Exploateringsområdet. Årsavgälden nedan har beräknats utifrån denna uppskattning. Om ett annat antal kvadratmeter ljus BTA bostad eller BTA lokal än parternas uppskattning fastställs i samband med beslut om bygglov, ska årsavgälden i stället beräknas utifrån detta antal kvadratmeter, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare avgäldsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte kvarstår att nyttja. Vad som utgör ljus BTA bostad definieras närmare i bilaga 4.

Exploatören ska erlägga 276 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad i årsavgäld förutsatt att Exploatören vid var tid upplåter samtliga bostäder med hyresrätt. Om samtliga bostäder inte upplåts med hyresrätt av Exploatören, ska årsavgälden i stället uppgå till 607,5 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Vidare ska Exploatören erlägga 112 kronor per kvadratmeter BTA lokal i årsavgäld. Årsavgälden uppgår därmed sammanlagt till 2 641 168 (två miljoner sexhundrafyrtioentusen etthundrasextioåtta) kronor, om samtliga bostäder upplåts med hyresrätt, eller 5 789 092 (fem miljoner sjuhundrättioniotusen nittiotvå) kronor om samtliga bostäder inte upplåts med hyresrätt.

De i stycket ovan angivna beloppen är bestämda i prisläge juni 2022 ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående

formel/formler. 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.

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/m² ljus BTA

B = pris vid Värde tidpunkten, kronor/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/m² lägenhetsarea i Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka Orminge enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värde tidpunkten

§ 5 SERVITUT

Exploatören är medveten om att i samband med fastighetsbildning kommer kommunen ansöka om bildandet av följande servitut för fastigheten.

Servitut ska upplåtas för ändamål dränering och grundläggning inom de områden som redovisas i bilaga 8. Upplåtelsen ska ske i överenskommelsen om fastighetsreglering, se bilaga 9 efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål linspännsbelysning enligt bilaga 6 efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål väganläggning i enlighet med bilaga 7 efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitutsavtalen kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören förbinder sig att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för Detaljplanens genomförande, såsom gemensamhetsanläggning för angöringsvägar.

Exploatören förbinder sig även att med tomträttshavare/fastighetsägare/ledningsägare som ska ha servitut, ledningsrätt eller anslutas till anläggningar enligt ovan, snarast träffa överenskommelse angående detta. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas och rättigheternas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas, ersättning och grunder för ersättningar som ska betalas samt formerna för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

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

§ 6 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatören förbinder sig att söka samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för nedan angivna anläggningar. Exploatörens kostnadsansvar i detta avseende bestäms i lantmäterimyndighets förrättningsbeslut.

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättning och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

§ 7 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning avseende avstyckning av Markområdet och avseende marköverföring och servitutsupplåtelse enligt bilaga 9 överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen ska bekosta samtliga förrättningskostnader.

Ansökan ska skyndsamt lämnas in till lantmäteriet senast sex månader efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna ska medverka till att fastighetsbildning sker snarast efter lagakraftvunnen Detaljplan.

§ 8 MARKFÖRENINGAR

Mark som upplåts av Kommunen till Exploatören (blivande kvartersmark)

Exploatören ansvarar för arbeten med och kostnader för eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndigheten och som är relaterad till föreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Kommunen åtar sig i det fall sanering av marken skulle krävas att stå för kostnader för sanering, transport och deponering enligt ovan. Exploatören åtar sig att utan oskäligen tidsutdräkt, från det man erhållit information av betydelse, kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom markområdena. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa. Det åvilar Exploatören att få erforderliga åtgärder godkända av kommunen innan dessa åtgärder genomförs för att ha rätt till ersättning för ovan nämnda kostnader. Kommunen måste skyndsamt ta ställning till inlämnade underlag.

Kommunen åtar sig därmed att ersätta Exploatören för härvid uppkomna verifierade saneringskostnader. Kommunens kostnadsansvar enligt detta stycke är dock begränsat till direkta kostnader. Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell sanering eller efterbehandlingsåtgärd.

§ 9 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

Exploatören och Kommunen förbinder sig att genomföra exploateringen/sina respektive exploateringsåtgärder på kvartersmarken och/respektive på allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet, i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeavtalet.

Exploatören förbinder sig att följa framtagen huvudtidplan, bilaga 10, för sin exploatering. Väsentliga avsteg från huvudtidplan är vitesbelagda enligt § 34.

§ 10 BEBYGGELSEN

På den del av kvartersmarken inom Exploateringsområdet som upplåtits till Exploatören avser denna uppföra bostadsbebyggelse omfattande 9496 kvadratmeter ljus BTA bostad och 181 kvadratmeter BTA lokal för handel.

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom Exploateringsområdet som upplåtits till Exploatören.

§ 11 SPECIALLÄGENHETER OCH LOKALER

Exploatören ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) av de hyreslägenheter som byggs inom Exploateringsområdet till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

§ 12 GESTALTNINGSPROGRAM

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet/Planområdet med utformningen av allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet/Planområdet har Kommunen, genom dess miljö- och stadsbyggnadsnämnd, i samråd med Exploatören och andra fastighetsägare inom Planområdet, upprättat ett gestaltningsprogram, bilaga 5. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering och uppförande av bebyggelse och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören åtar sig att vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats, liksom vid projektering,

upphandling och genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten på allmän plats, följa gestaltungsprogrammet och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Exploatören ska på eget initiativ samråda med Kommunens projektledare avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen (Nacka kommuns proaktiva bygglovsprocess). Om samråd inte sker innan Exploatören ansöker om bygglov, ska vite utgå med 500 000 kr (femhundra tusen) kronor. Eventuella avsteg från gestaltungsprogrammet ska godkännas av Kommunen. Utgångspunkten vid avsteg ska vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material ska vara minst på samma nivå som i gestaltungsprogrammet.

§ 13 UTBYGGNAD AV KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska ansvara för projektering och utbyggnaden av erforderliga gator och övriga kommunala anläggningar, med tillhörande anordningar, på allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

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.

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. Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Exploatören ersätta Kommunen för eventuella merkostnader detta orsakar Kommunen.

§ 14 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den bebyggelse som Exploatören uppför på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet respektive fjärrkylanätet, om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

§ 15 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa övriga erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeaftalet med tredje man avseende allmänna VA-anläggningar, fjärrvärme, el, tele eller dylikt. Härvid är Exploatören införstådd med att utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, el, fjärrvärme, tele eller dylikt kan vara förknippat med kostnader som Kommunen inte svarar för.

§ 16 LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov, tillstånd och anmälningar, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för inom Exploateringsområdet.

§ 17 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Parterna förbinder sig att kontinuerligt samordna sina projekterings- och exploateringsåtgärder samt sina entreprenadarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören ska tillse att kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning med Kommunen

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse. Exploatören ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Kvartersmarkens höjdsättning ska anpassas efter höjdsättning på allmän platsmark.

Kommunens representant ska bjudas in till samt få information från Exploatörens planerings- och projekteringsmöten.

Samordning inom Detaljplanen och Samordningsområdet för Orminge centrum

Kommunen har rätt att anlita en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning på Exploatörens bekostnad.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar, samt åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Exploatören söker samarbete med byggherrar för angränsande exploateringsområden.

För att skapa en hållbar kommunedel i Orminge centrum 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 Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med detta avtal.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Nacka de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Exploatören är införstådd med att en

samordning med ledningsägare och andra exploatörer kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploateringen av Exploateringsområdet.

§ 18 KOMMUNIKATION

Kontaktorgan

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta avtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal 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 inom ramen för Samordningsprojektet för Orminge centrum från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploatörens utsedda projektgrupp. Kommunen ska skriftligen meddela Exploatören vem som utgör Kommunens projektledare och Exploatören ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Exploatörens projektgrupp samt vem som är Exploatörens utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

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 entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl. Exploatören ansvarar för att kommunicera med verksamheter och privatpersoner som direkt berörs av utbyggnaden, till exempel av störande arbeten som borrhning, spontarbeten och sprängning.

Kommunen ansvarar för kommunikation kring avveckling av befintlig infartsparkering inom Området. Exploatören ska samråda med Kommunen minst fyra veckor innan arbeten som påverkar befintlig parkering samt hålla Kommunen informerad om avveckling av infartsparkeringarna för att Kommunen i god tid ska kunna planera kommunikationen.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för en övergripande och varumärkesstärkande kommunikation mot allmänheten. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska Kommunen informeras om.

§ 19 MILJÖKONTRAKT

Exploatören förbinder sig att följa bilaga 12 vid exploateringen av Exploateringsområdet. Exploatören är skyldig att på Kommunens begäran redovisa hur krav enligt bilagan kommer att uppfyllas eller har uppfyllts.

§ 20 DAGVATTEN

Exploatören förbinder sig att följa bilagd dagvattenutredning, bilaga 11, och i de delar där denna inte är tillämplig bilagt miljökontrakt.

§ 21 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören har tagit del av information om och är införstådd med Kommunens arbete med konceptet ”Konsten att skapa stad”. Exploatören åtar sig frivilligt att driva och stötta insatser enligt konceptets fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Exploatören åtar sig frivilligt att i skäligen utsträckning medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

§ 22 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också utgöras av speciella spikar eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

Om stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med Exploatörens arbeten är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och utge ersättning till Kommunen för enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som utvisar befintliga stompunkter, se bilaga 14.

När åverkan med anledning av exploatering kan ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören skyldig att kontakta det kommunala lantmäteriet senast en vecka innan planerade arbeten påbörjas.

§ 23 KARTUNDERLAG ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter det att bebyggelsen inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Anvisningar för vilka och hur inmätningar ska redovisas framgår av bilaga 15.

Om Exploatören inte tillhandahåller inmätningar enligt ovan, äger Kommunen rätt att utföra nödvändiga inmätningar på Exploatörens bekostnad.

§ 24 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

Exploatören är medveten om att för området gällande vattendom, enligt § 29 nedan i vissa moment påverkar när vissa typer av arbeten kan genomföras och sätt och metoder.

§ 25 VEGETATION OCH PARK

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark.

§ 26 BYGGETABLERING, PROVISORIER M.M.

Exploatörens eller dennes entreprenör/-er ska i första hand etablera sina arbetsställen inom kvartersmark och i övrigt nyttja kvartersmark för upplag eller parkeringsplats. Kommunen garanterar inte att andra ytor kommer kunna disponeras.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

För eventuellt ianspråktagande av allmän platsmark gäller följande. Upplåtelse av allmän plats kräver tillstånd från Kommunen och polistillstånd, vilka debiteras enligt taxa. Exploatören ska informera Kommunen om behov av upplåtelse av allmän plats i Orminge centrum innan Exploatören skickar in sådan ansökan till berörd myndighet.

Etableringsytor ska återlämnas i skick då tillståndet gavs, om Parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn ska hållas innan etablering sker. Exploatören åtar sig att kalla till den gemensamma synen.

Etableringsytor med in-och utfarter, inhägnad etc. ska samordnas mellan samtliga byggherrar vid byggnation på kvartersmark.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Exploatören ansvarar för att Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats hålls i ett säkert och vårdat skick.

§ 27 BYGGTRAFIK

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schacktillstånd anmäls/söks via Kommunens system ISY CASE, <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omrsidor/tillstand/>.

Utanför detaljplaneområdet gäller regler för allmän platsmark och anmälan om intrång så som uppställning mm anmäls till Kommunen. APD-plan för området visar gränsdragning mellan byggområde/detaljplan och allmän platsmark. APD-plan ska innehålla kransamordning.

Exploatören ska hålla Kommunen informerad om Exploatörens byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från

Kommunen. Exploatören förbinder sig även att följa Kommunens samordning och leveransflöde, bilaga 13.

§ 28 INFORMATIONSSKYLTAR

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet, byggnadsarbetena och om visionen för Orminge Centrum. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan och om visionen för Orminge Centrum ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

§ 29 VATTENDOM

Exploateringsområdet omfattas av beviljad dom gällande vattenverksamhet, DOM 2020-05-06 -Nacka TR M 2301-19. Exploatören förbinder sig att efterfölja krav enligt denna dom vid exploatering av mark inom detaljplanen.

§ 30 SÄKERHET

Borgensförbindelse har utfärdats, se bilaga 16, till säkerhet för Exploatörens fullgörande av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Markgenomförandeavtalet samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det. Borgensförbindelsen innebär att borgensmannen såsom för egen skuld (proprieborgen) svarar solidariskt gentemot Kommunen för Exploatörens åtaganden.

När Exploatören fullgjort sina förpliktelser, eller del därav, enligt § 12 och § 33, ersättningarna kommit Kommunen tillhanda, kan ställd säkerhet nedskrivs i motsvarande mån. Tio procent av varje ställd säkerhet ska dock kvarstå till dess att Exploatörens samtliga åtaganden enligt Markgenomförandeavtalet fullgjorts. Härefter ska kvarvarande säkerhet återlämnas till Exploatören. Huruvida nedskrivning får ske ska värderas och beslutas av Kommunen efter förfrågan från Exploatören.

§ 31 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTT INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET M.M.

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, direkt eller indirekt, övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 20 000 000 kronor (tjugomiljoner) kronor, att tillse att varje ny ägare övertar samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 20 000 000 kronor (tjugomiljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat markgenomförandeavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1. Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med

20 000 000 kronor (tjugomiljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Exploatörens förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet intill dess att även Markgenomförandeavtalet överlåts i sin helhet enligt § 32.

Exploatören är skyldig att inhämta Kommunens godkännande innan överlåtelse kan ske.

§ 32 ÖVERLÅTELSE AV MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Exploatören får inte överlåta Markgenomförandeavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet, vilken ska utgöras av en självständig och oåterkallelig garantiförbindelse, innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt betalningsansvar för borgensmannen gentemot Kommunen.

Garantiförbindelsen ska ställas av bolag som Kommunen dessförinnan har godkänt eller av svensk systemviktig bank i form av bankgaranti. Bankgaranti ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande för partsbyte.

Exploatören ska snarast efter det att överlåtelse skett, till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 33 VITEN I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Exploatören är skyldig att erlægga vite enligt nedan.

33.1.1 Om startbesked inte har meddelats inom två (2) år från Tillträdesdagen enligt § 4 ovan ska Exploatören utge vite till Kommunen med 20 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

33.1.2 Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom tre (3) år från startbesked enligt 33.1.1 ovan ska Exploatören utge vite till Kommunen med 20 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

33.1.3 Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med bilaga 5 Gestaltungsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Exploatören utge vite till Kommunen med 25 % av den årliga avgälden per månad från det att Kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Exploatören inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 33.1.1-2
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 33.1.3

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

1. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida, denna paragraf omfattar inte Kommunens roll som myndighetsutövare.
2. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
3. 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,
4. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Exploatörens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
5. annat av Exploatören ej vållat förhållande som Exploatören inte bort räkna med och vars menliga inverkan Exploatören inte rimligen kunnat undanröja, exempelvis överklagat bygglov,
6. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

§ 34 UTKRÄVANDE AV VITE M.M.

Vite enligt Markgenomförandeavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och rättelse inte vidtagits av Exploatören inom 14 dagar från att Kommunen påtalat den vitesgrundande omständigheten. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Markgenomförandeavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott medför en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

§ 35 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om Exploatören inte erlägger ersättningar och viten enligt Markgenomförandeavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

§ 36 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom. Part ansvarar också för skadeståndsskyldighet gentemot tredje man som annars kan uppkomma vid utförande av eller underlåtenhet att utföra förpliktelse enligt Markgenomförandeavtalet.

§ 37 GILTIGHET OCH AVTALETS EVENTUELLA UPPHÖRANDE

Markgenomförandeavtalet gäller intill dess att Exploatören uppfyllt samtliga sina förpliktelser i avtalet och anmält detta till Kommunen. Om Kommunen godkänner att alla åtaganden är genomförda ska parterna genom ett tilläggsavtal till Markgenomförandeavtalet bekräfta att parterna är överens om att samtliga åtaganden är uppfyllda och att Markgenomförandeavtalet därmed upphör att gälla. Kommunen avgör ensamt om ett sådant tilläggsavtal kan träffas.

Markgenomförandeavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunens beslut att anta Detaljplanen eller Markgenomförandeavtalet inte vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot både beslut om detaljplan och beslut om markgenomförandeavtal och att besluten kan bli föremål för överprövning.

För det fall bestämmelse i Markgenomförandeavtalet finnes ogiltig ska detta inte innebära att Markgenomförandeavtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt Markgenomförandeavtalet, skälig jämkning av Markgenomförandeavtalet ske.

§ 38 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Markgenomförandeavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Exploatören.

§ 39 TVIST

Twist angående tolkning eller tillämpning av Markgenomförandeavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

Markgenomförandeavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

Ort den [Datum]

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn
Titel

.....
Nina Morling
Exploateringschef Nacka

.....
Namn
Titel

BILAGOR

Bilaga 1 Förslag till Detaljplanen med bestämmelser och beskrivningar
(beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)

Bilaga 2 Tomträttsavtalet

Bilaga 3 Sidoavtalet

Bilaga 4 Definition ljus BTA

Bilaga 5 Gestaltningsprogram

Bilaga 6 Servitutsavtal linspänningsbelysning

Bilaga 7 Servitutsavtal väganläggning

Bilaga 8 Servitutsavtal Dränering och grundläggning

Bilaga 9 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 10 Huvudtidplan

Bilaga 11 Dagvattenutredning

Bilaga 12 Miljökontrakt

Bilaga 13 Samordning och leveransflöde

Bilaga 14 Inventering stompunkter

Bilaga 15 Anvisningar om inmätning

Bilaga 16 Bolagsgaranti