

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**")), och Nacka Volten AB, org.nr 559145-5141, ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

**MARKGENOMFÖRANDEAVTAL
AVSEENDE DEL AV
Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83,
Projekt VOLTEN**

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

§ 1 CENTRALA UTGÅNGSPUNKTER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Det är av väsentlig betydelse för Kommunen att dess beslutade styrdokument för stadsbyggnad, är väl förankrade hos Bolaget i dess arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal.

Följande styrdokument åsyftas;

- antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030",
- antagna "Riktlinjer för hållbart byggande",
- antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal".

Bolaget är medvetet om ovanstående styrdokument och innehållet i dem. Bolaget är även införstådd med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumenterna. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 BAKGRUND

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den 13 augusti 2020, Bilaga 1, ("**Markanvisningsavtalet**") och efterföljande Transportavtal lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på del av fastigheten Orminge 60:1 och del av fastigheten Skarpnäs 1:83 som markerats med rött och gult på bifogad karta, Bilaga 2 ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, Bilaga 3 ("**Detaljplanen**"). Området planläggs i enlighet med ambitioner från Markanvisningsavtalet med byggrätter för bostäder och förskola.

§ 3 SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

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

§ 4 AVTALSHANDLINGAR OCH TURORDNING

Markgenomförandeavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1-Markanvisningsavtal
- Bilaga 2-Området
- Bilaga 3-Detaljplan
- Bilaga 4-Överlåtelseavtal, med bilagor
- Bilaga 5-Tävlingsbidrag -se markanvisningsavtal
- Bilaga 6-Gestaltningprogram
- Bilaga 7-Huvudtidplan
- Bilaga 8-Utförande och omfattningsbeskrivning
- Bilaga 9-Miljökontrakt
- Bilaga 10-Anvisningar för inmätning
- Bilaga 11-Stompunkter
- Bilaga 12-Bolagsgaranti

Förekommer i Markgenomförandeavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Markgenomförandeavtalet
2. Bilaga 4 (Överlåtelseavtal) och Bilaga 6 (Gestaltningprogram),
3. Övriga bilagor enligt sin inbördes numrering

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Parterna även ingå ett överlåtelseavtal ("Överlåtelseavtalet"), Bilaga 4, som innebär att Kommunen överlåter Området till Bolaget enligt de villkor som framgår i Överlåtelseavtalet. Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

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

Bolaget ska ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till 6 900 000 kr vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskillning enligt Markanvisningsavtalet vid Överlåtelseavtalets ingående. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram till det att Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att parterna ingår Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.

- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.
- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, Bilaga 5, utgör underlag för detta avtal.
- d) Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget vid exploateringen av Området.
- e) Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med Plan och bygglag (2010:900).
- f) Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse Bilaga 6, Gestaltningsprogram.
- g) Bolaget är införstått 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) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit väl underrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

§ 7 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande. Kommunen ska verka för att ansökan görs inom ovan angiven tidsfrist.

§ 8 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ska i samråd med Bolaget anlägga allmänna anläggningar enligt Detaljplanen och vidta andra åtgärder inom detaljplaneområdet i syfte att Bolaget ska kunna få erforderlig tillgång till Området för att påbörja exploatering enligt Huvudtidplanen, Bilaga 7.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av

Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,

- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 8. Kommunen ska bekosta desamma.

Bolaget 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 Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

Om Bolagets entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, ska dessa återställas av Bolaget innan Kommunen påbörjar finplanering av de allmänna anläggningarna inom Området eller angränsande områden. Om återställande inte genomförs av Bolaget har Kommunen rätt att återställa på Bolagets bekostnad.

§ 11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga 6. Stadsbyggnadsprojektet och Bolaget ska vara överens om att gestaltningsprogrammet efterföljs innan Bolaget ansöker om bygglov. Bolagets bebyggelseförslag ska godkännas i sin helhet med särskilt beaktande av; materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Bolaget ska samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in till Kommunens bygglovenhet. Samrådsskyldigheten innebär att Kommunen via dess projektledare ska ges möjlighet att lämna synpunkter på Bolagets bygglovshandlingar. För det fall Bolaget underlåter att samråda med stadsbyggnadsprojektet enligt denna punkt ska Bolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor.

Samtliga anläggningar som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa det miljökontrakt som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga 9.

I miljökontraktet angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökontraktet kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, kan bli nödvändig och att Kommunen, eller om det av tidsbrist är mer lämpligt Bolaget, ska utföra denna sanering så att Området uppfyller de miljökrav som gäller för exploatering enligt Detaljplanen. Sanering ska bekostas av Kommunen. I det fall saneringen utförs av Bolaget ska Kommunen först godkänna sådana åtgärder och med dessa förknippade kostnader. Kommunen kommer endast stå för Bolagets direkta kostnader för sanering, inga indirekta kostnader omfattas av ersättning från Kommunen. Sanering ska utföras innan bebyggelse på kvartersmark påbörjas. Upptäcks övriga saneringsbehov under byggnation så ska kostnaderna för detta regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

§ 12 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området överlåts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med bilaga till Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseavtalet, ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas förutsatt att detta inte begränsar Bolagets exploatering av Området enligt Detaljplanen och detta Markgenomförandeavtal.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget 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 Bolaget eller av denne anlita företagare.

Underlåter Bolaget att fullgöra sitt åtagande att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite.

Underlåter Bolaget att fullgöra sitt åtagande att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt ska Bolaget utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.

Bolaget ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen. Bolaget ska vidta skyddsåtgärder i form av instängsling av marken mot naturreservatet för att tillse att Bolaget och av denna anlita företagare, underentreprenör eller annan som agerar på Bolagets uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark.

Parterna har gemensamt utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. Särskild aktsamhet avseende angränsande vegetation och träd inom naturmarken ska iakttas. Vid överträdelse ska vite utgå enligt nedan.

Om ett träd i område markerat med Natur i Detaljplanen tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt utgår;

- ett vite om 50 000 kronor om ett träd skadas eller tas bort (1 x 50 000 kr),
- ett vite om 200 000 kronor om två träd skadas eller tas bort (2 x 2 x 50 000 kr),
- ett vite om 450 000 kr om tre träd skadas eller tas bort (3 x 3 x 50 000 kr).

Samma matematiska formel som tillämpats ovan ska tillämpas för att räkna ut vitet baserat på hur många träd i naturmarksområde som skadats eller tagits bort. Det sammanlagda vitesbeloppet ska emellertid aldrig överstiga 25 000 000 kronor. I den mån som intrång sker i naturmarksområdet ska Bolaget även utge intrångsersättning till Kommunen med 30 000 kronor för varje kvadratmeter av naturmarkens område där intrång sker.

För undvikande av missförstånd ska vite enligt ovan i denna punkt inte utgå i den mån som Kommunens byggnadsnämnd har fattat ett beslut som medger avvikelsen.

§ 14 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 7.

§ 15 SAMORDNING

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget 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.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

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.

§ 16 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 10.

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

§ 17 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 vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

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

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 11.

När åverkan med anledning av exploatering kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Bolaget skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

§ 18 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.

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

§ 19 ETABLERING

Etablering för Bolagets 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. 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.

§ 20 KOMMUNIKATION

Kontaktorgan

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller Markgenomförandeaftalet 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.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Bolagets utsedda projektgrupp. Kommunen ska skriftligen meddela Bolaget vem som utgör Kommunens projektledare och Bolaget ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Bolagets projektgrupp samt vem som är Bolagets 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.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Bolaget har det övergripande ansvaret för kommunikationen och ska informera närboende och andra som påverkas av deras arbeten. Kommunen ska informeras om Bolagets planerade kommunikationsinsatser i god tid för att vid behov kunna stärka upp kommunikationen i kommunens kanaler, som exempelvis via nacka.se. Kommunens kontaktperson för detta är Pernilla Svenningsson, kommunikationsenheten.

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.

Bolaget är införstått 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.

Bolaget 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.

§ 21 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) bygglovsavgifter,
- c) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart avseende Bolagets förvärv av Området,
- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se Bilaga 10),
- h) kostnader för nya stompunkter (se Bilaga 11),
- i) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

1. Gatukostnader för anläggande av ny gång- och cykelväg
2. Saneringsåtgärder enligt § 11 ovan

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten (se § 15).

§ 22 AVTAL ANGÅENDE VATTEN OCH AVFALL

Bolaget ska träffa avtal om utbyggnad av vatten och avlopp samt därmed förknippade frågor med Nacka Vatten Avfall AB.

§ 23 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla nödvändiga allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Området. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Området. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor under förutsättning att Kommunens ansökan uppfyller rekvisiten i ledningsrättslagen. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från Kommunen eller annan behörig myndighet.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Området för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än 5 meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

§ 24 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE

Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med upprättat gestaltningsprogram, Bilaga 6.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlægga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom 2 år enligt ovan ska Bolaget 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 år från erhållet startbesked ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 procent

av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med vad parterna i detta avtal överenskommit avseende gestaltning, gröna värden och miljömål, förutsatt att sådan avvikelse inte är av mindre betydelse, ska Bolaget 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 Bolaget 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 bebyggt inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar, avtal med övriga byggherrar samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Bolaget 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 Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja,
- f. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

§ 25 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND M.M.

Om Bolaget brister i det rätta fullgörandet av detta avtal ska Bolaget 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 Bolagets avtalsbrott.

§ 26 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 27 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 Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Bolaget äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Bolaget får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Markgenomförandeavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan

§ 28 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 Bolaget överlåter Området eller avstyckad del av Området, undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 4, är Bolaget skyldigt att iakttä följande bestämmelser. Bolaget 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 överlåts, karta med tydlig markering av den del som överlåts.

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

”Köparen förbinder sig, vid vite om 20 000 000 kronor (tjugo miljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Bolaget träffat Markgenomförandeavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83. Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten 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 (tjugo miljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

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

Bolagets förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Området intill dess att även Markgenomförandeavtalet överlåts i sin helhet.

§ 29 TVIST

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

§ 30 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Bolaget ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Området i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandet med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

§31 LOV OCH TILLSTÅND

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Nacka Volten AB,

.....

.....

.....

.....