

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och Magnolia Projekt 533 AB (org. nr 559157-5401), ("**Bolaget**") har nedan träffats följande

## **MARKGENOMFÖRANDEAVTAL**

AVSEENDE DEL AV FASTIGHETEN ORMINGE 60:1 UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT

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

### **1. Bakgrund**

Bolaget är en del av koncernen Magnolia Holding 4 AB (org. nr. 559114-8415). Kommunen och Magnolia Holding 4 AB har ingått ett tidigt markreservationsavtal den 9 november 2018, bilaga 1 ("**Markreservationsavtalet**"), där Kommunen lämnat en option till Magnolia Holding 4 AB att ensamt förhandla om att ingå tomträttsavtal med Kommunen och exploatera ett område på del av fastigheten Orminge 60:1 som markeras med orange fyllning och benämnt Fastighet B på bifogad karta, bilaga 2 ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markreservationsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga 3 ("**Detaljplanen**").

Parterna kommer gemensamt verka för att Området genom lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet ("**Fastigheten**"). Bolaget planerar att förvärva angränsande mark från fastigheten Orminge 46:1, beläget väster om Området, och samplanerar ett bostadskvarter på dessa två fastigheter.

Efter det att fastighetsbildning har skett ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 4 ("**Tomträttsavtalet**") och bilaga 5 ("**Sidoavtalet**"). Bolaget erhåller tomträttsupplåtelsen utifrån de förutsättningar som finns uppställda i Markreservationsavtalet samt Nacka kommuns Program för markanvändning.

### **2. Syfte**

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



### 3. Förutsättningar

#### 3.1 Fastighetsbildning

Parterna ska gemensamt verka för att Området genom fastighetsbildning utgör Fastigheten. Bolaget ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga 6.

#### 3.2 Tomträttsavtal och sidoavtal

I direkt anslutning till lagkraftvunnet beslut om fastighetsbildning av Fastigheten enligt punkten 3.1 ska parterna ingå Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Bolaget kommer att tillträda Fastigheten på samma dag som upplåtelsen enligt Tomträttsavtalet sker ("**Tillträdet**").

#### 3.3 Nyttjande av Området före Tillträdet

Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft fram till dess att Fastigheten upplåts med tomträtt till Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens skriftliga samtycke. Sådan rätt regleras i sådana fall i ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal.

#### 3.4 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Fastigheten ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.

Innan Bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna tillställas kommunens exploateringsenhet genom projektets projektledare för samråd. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska yttrande från kommunen lämnas inom två veckor. Bolaget ska redovisa hur miljöförutsättningar enligt bilaga 7 kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

För det fall Bolaget ansöker om bygglov utan att samråda med exploateringsenheten enligt denna punkt ska Bolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 2 000 000 kronor.

#### 3.5 Tidplan bebyggelse på kvartersmark

Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdet ha erhållit såväl bygglov som startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse bilaga 8.

### 3.6 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Bolaget ansvarar för all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, markförstärkning, sprängning, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, tillstånds- och bygglovavgifter, m.m.

Utbyggnaden på kvartersmark ska uppfylla de krav som angavs i Markreservationsavtalet samt uppfylla de miljömål som tagits fram för Området, bilaga 7.

Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark inom Området ska utformas i enlighet med Bolagets bebyggelseförslag, bilaga 8 och gestaltungsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Orminge, bilaga 9, såsom variation i fasader, föreslagna fasadmaterial, variation i utformning av gårdar och gårdars föreslagna material och anläggningar.

Bolaget förbinder sig att följa Nacka vatten och avfall AB:s anvisningar för dagvatten, bilaga 10. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 11.

Bolaget ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas så att bullerkrav enligt Detaljplanen uppnås. Bolaget ska vidta och bekosta erforderliga åtgärder för störningsskydd för Bolaget arbeten under byggnation.

Bolaget har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, bilaga 12, inom Området.

Bolaget ska följa genomförandekrav vid entreprenadarbeten enligt bilaga 13

Bolaget ska utföra byggnation av kvartersmark på ett sätt som ej försvårar byggnation av allmänna anläggningar och samråda med Kommunen i enlighet med 3.13.

### 3.7 Tillstånd

Under detaljplanens framtagande framkom behov av tillstånd för vattenverksamhet avseende delar av planområdet för Ormingehus & Sarvträsk, vilket föranledde en uppdelning av den tidigare omfattningen av Detaljplanen. Kommunen har ej kunnat fastställa om tillstånd för vattenverksamhet krävs för genomförande av byggnation inom Området.

Bolaget åtar sig fullt ansvar för att utreda behov av samt inhämta erforderliga lov och tillstånd för att genomföra byggnation på kvartersmark, såsom tillstånd för vattenverksamhet. Det innefattar även ansökan om dispens och anmälan av åtgärder.

### 3.8 Ledningar

Bolaget ansvarar för flyttning av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området. Bolaget ansvarar för att ingå avtal med berörda ledningsägare avseende VA, el, opto med mera.

### 3.9 Markföreningar

Vid behov beställer, utför och bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

### 3.10 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med överenskommen tidplan uppställd i bilaga 14. Bolaget ska hålla kommunen informerad och uppdaterad om planerad byggstart och eventuella förskjutningar i tidplan.

### 3.11 Etablering

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Bolaget 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.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Sådan upplåtelse ska stämmas av mot exploateringsenheten innan ansökan om upplåtelse lämnas in.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn ska hållas innan etablering sker. Bolaget kallar till den gemensamma synen.

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

Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

### 3.12 Upplagsplats och vegetation

Bolaget ska tillse att Kommunens mark under exploateringen inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål, utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från berörd myndighet. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av dessa anlitaad entreprenör.

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

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Området inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Bolaget ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation i enlighet med vegetationsavtal, bilaga 15 innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen. Skyddsvärd vegetation har märkts ut på en situationsplan enligt bilaga 16.

### 3.13 Byggtrafik

Bolaget är medvetet om att exploateringen utgör del av en större utveckling av Orminge centrum och att allmänna anläggningar kommer att byggas ut etappvis i Orminge centrum. All byggtrafik ska därför samordnas och Bolaget ska hålla kommunen informerad om Bolagets byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från Kommunen. Bolaget förbinder sig även att följa Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden, bilaga 17.

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schakttillstånd 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.

### 3.14 Samordning

#### *Samordning med Kommunen*

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Området och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse. 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. Kvartersmarkens höjdsättning ska anpassas efter höjdsättning på allmän platsmark.

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

#### *Samordning inom Detaljplanen och Samordningsområdet för Orminge centrum*

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

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget 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. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

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

För att skapa en hållbar kommundel 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 Området är färdigexploaterat i enlighet med detta avtal.

#### 3.15 Kommunikation

##### *Kontaktorgan*

Bolaget 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 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. Bolaget ansvarar för att kommunicera med verksamheter och privatpersoner som direkt berörs av utbyggnaden, till exempel av störande arbeten som borring, spontarbeten och sprängning.

Kommunen ansvarar för kommunikation kring avveckling av befintlig infartsparkering inom Området. Bolaget 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.

### 3.16 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 Orminge centrum 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 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.



### 3.17 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

Den årliga tomträttsavgälden i Tomträttsavtalet har fastställts med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tagit fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingåtts mellan parterna och baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträttsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträttsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträttsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

### 3.18 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i samband med Markreservationsavtalet ingående erbjudit sig att betala 180 kronor/kvadratmeter ljus bruttoarea i årlig Tomträttsavgäld för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlagga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till 7 432 kvadratmeter ljus BTA bostad och 641 kvadratmeter BTA centrum/handel. Tillsammans med den del av kvarteret som planeras utanför Området utgör den preliminära byggrätten cirka 12 090 kvadratmeter ljus BTA bostad och 1 221 kvadratmeter BTA centrum/handel. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA och BTA inom Området kan komma justeras i Detaljplanen. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 18.

### 3.19 Yttre infrastruktur

Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Tomträttsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

### 3.20 Allmänna anläggningar



### *Projektering och utförande*

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder för allmänna anläggningar inom Detaljplanen samt övriga detaljplaner inom samordningsprojektet för Orminge centrum.

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, återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget. Om den skadade anläggningen medför hinder för kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Bolaget ersätta kommunen för eventuella merkostnader detta orsakar kommunen.

#### 3.21 Servitut och gemensamhetsanläggningar

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning som Kommunen ska ingå i skulle uppstå efter det att Tomträttsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta sådant servitut eller gemensamhetsanläggning inom Fastigheten som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

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

Bolaget 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 Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

#### 3.22 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.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 19.

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

### 3.23 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 raseras (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 20.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde 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.

### 3.24 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

### 3.25 Socialt boende och serviceboende

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent 5% av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som har sämre förutsättningar att på egen hand ordna en bostad.

Kommunen ska härutöver erbjudas 12 hyresrättslägenheter för ett serviceboende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. samt tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen. Varje bostad ska bestå av badrum, sovrum och vardagsrum med köksdel, om ca 40 kvadratmeter. Gemensamhetsutrymmet ska omfatta minst 60 kvadratmeter. Yta för personalutrymmen ska följa lagkrav.

Kommunen ska ha rätt att välja ut ovan angivna lägenheter innan Bolaget upplåter/överlåter lägenheter till annan part. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från att Bolaget lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (BofaktA), innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer.

Bolaget kan erbjuda lägenhet enligt ovan inom annat bestånd inom Orminge centrum. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

### 3.26 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

## 4. Övrigt

### 4.1 Villkor för giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt punkten 3.1 ovan har skett senast 5 år efter detta avtals undertecknande.

### 4.2 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 förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser 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 eller andra styrande förhållanden;
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

#### 4.3 Kostnader i samband med exploatering

Bolaget ska svara för;

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, markförberedande/markförstärkande åtgärder, flytt av ledningar, kostnader för erforderliga tillstånd och lov, etableringskostnader och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter.
- b) en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se 3.14),
- c) bygglovsavgifter
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa,
- f) förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt Bilaga 6.
- g) samtliga kostnader i samband med inskrivning av tomträttsupplåtelse.
- h) eventuella kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar,
- i) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se 3.22),
- j) kostnader för nya stompunkter (se 3.23),
- k) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal.

Kommunen ska bekosta;

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader för att ersätta befintlig infartsparkering samt kommunikationsinsatser angående dessa.
- d) Eventuella saneringskostnader
- e) Eventuella rivningskostnader, dock ej rivning av befintlig infartsparkering.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se 3.14) och kommunikationsmöten (se 3.15).

#### 4.4 Dröjsmålsränta

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

#### 4.5 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att tomträten till Fastigheten överlåts efter det att fastighetsbildning enligt 3.1 har skett.

#### 4.6 Överlåtelse av Tomträtt

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 25 000 000 kronor i penningvärde 2019-05-31 att vid överlåtelse av tomträten till Fastigheten, tillse att den nya tomträttsinnehavaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen införa följande bestämmelse.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 4.7 Vite i förhållande till tidplan

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.

Vid bristande fullgörande ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

- 4.7.1 Om startbesked inte har meddelats inom två (2) år från Tillträdet enligt 3.5 ovan ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.



- 4.7.2 Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom tre (3) år från startbesked enligt 3.5 ovan ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
- 4.7.3 Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med bilaga 8 och bilaga 9 med vilket konstateras genom godkänt bygglov, eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Bolaget 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. Dock gäller särskilt som tillägg till bilaga 8 och 9 att Bolaget och Kommunen är överens om att det inte finns något krav på uppförande av varken livsmedelsbutik eller lastfar och att garage endast behöver uppföras i 1 plan. Det noteras särskilt, att bilaga 8 och 9 är programhandlingar och kommer att ändras under projekteringen och att så länge Bolaget uppför byggnader och anläggningar (i) enligt bilaga 8 och 9 med vilket konstateras genom godkänt bygglov, eller (ii) vad parterna i övrigt överenskommit avseende gestaltning, ska inte vite utgå.
- 4.7.4 Om Bolaget vid överlåtelse av Tomträten inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Tomträten eller ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med ett belopp som motsvarar 10 årsavgälder.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

1. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2
2. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller
3. Bolaget överlåter avtalet på sätt som avses i punkten 4

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

1. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
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 Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,

4. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
5. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget 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.

#### 4.8 Tvist

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

#### 4.9 Ändringar och tillägg m.m.

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

Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning av detta avtal ske.

Bestämmelser i Markgenomförandeavtalet 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. Kommunens exploateringschef äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Markgenomförandeavtalet.

\* \* \* \* \*

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



Nacka den

För Nacka kommun

För Magnolia Projekt 533 AB

.....  
( )



.....  
( )



## BILAGOR

1. Markreservationsavtalet
2. Karta över Området
3. Detaljplanekarta
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Överenskommelse om fastighetsbildning av Fastigheten
7. Miljöförutsättningar och miljömål för Området
8. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
9. Gestaltungsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Orminge
10. Nacka vatten och avfalls anvisningar för dagvatten
11. Dagvattenutredning
12. Rekommenderade parkeringstal
13. Genomförandekrav vid entreprenadarbeten
14. Tidplan
15. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
16. Karta inventering skyddsvärd vegetation
17. Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden



18. Definition av ljus BTA
19. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
20. Stompunkter
21. Servitutsavtal dränering och grundläggning
22. Servitutsavtal byggnadskonstruktioner
23. Servitutsavtal infästning fasad

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' above a more complex, looped signature.