

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Hammersta konsult, 556493-7737, adress, BOX 307, 135 29 TYRESÖ nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 april 2014 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 10:44 i Nacka kommun om 1 731 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

I upplåtelsen ingår grovplanering av fastigheten upp till ca 30 cm under färdig mark. Vid omreglering av tomträttsavgälden ska fastigheten värderas utifrån detta skick.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, ETTHUNDRAFEMTUSENFEMHUNDRANITTIOEN (105 591) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### § 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för småindustri och kontor i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### § 4 BYGGNADSSKYLDIGHETER

Det åligger tomträttshavaren att vid vite om 442 300 kronor senast tre år efter upplåtelsestartpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 519 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 1.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i tomträtten på 442 300 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från tomträttshavaren, återlämna pantbrevet till tomträttshavaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

## **§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick

## **§ 6 UPPLÅTELSER**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

## **§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 april 2014.

## **§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 1 april 2014. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

## **§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

AS L

#### § 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kommunen svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

#### § 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten och ta ut ett pantbrev på 442 300 kr enligt § 4. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

#### § 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningarna i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

#### § 14 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Tomträttshavaren skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 2.

#### § 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

#### § 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

AA A

§ 17           **POLITISKT BESLUT**

Detta tomträttsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den


Stockholm den 12-01-2014

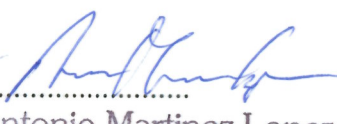
För NACKA KOMMUN

För Hammersta konsult AB

.....

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

  
Diana Ronnerberg

  
Antonio Martinez Lopez

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....

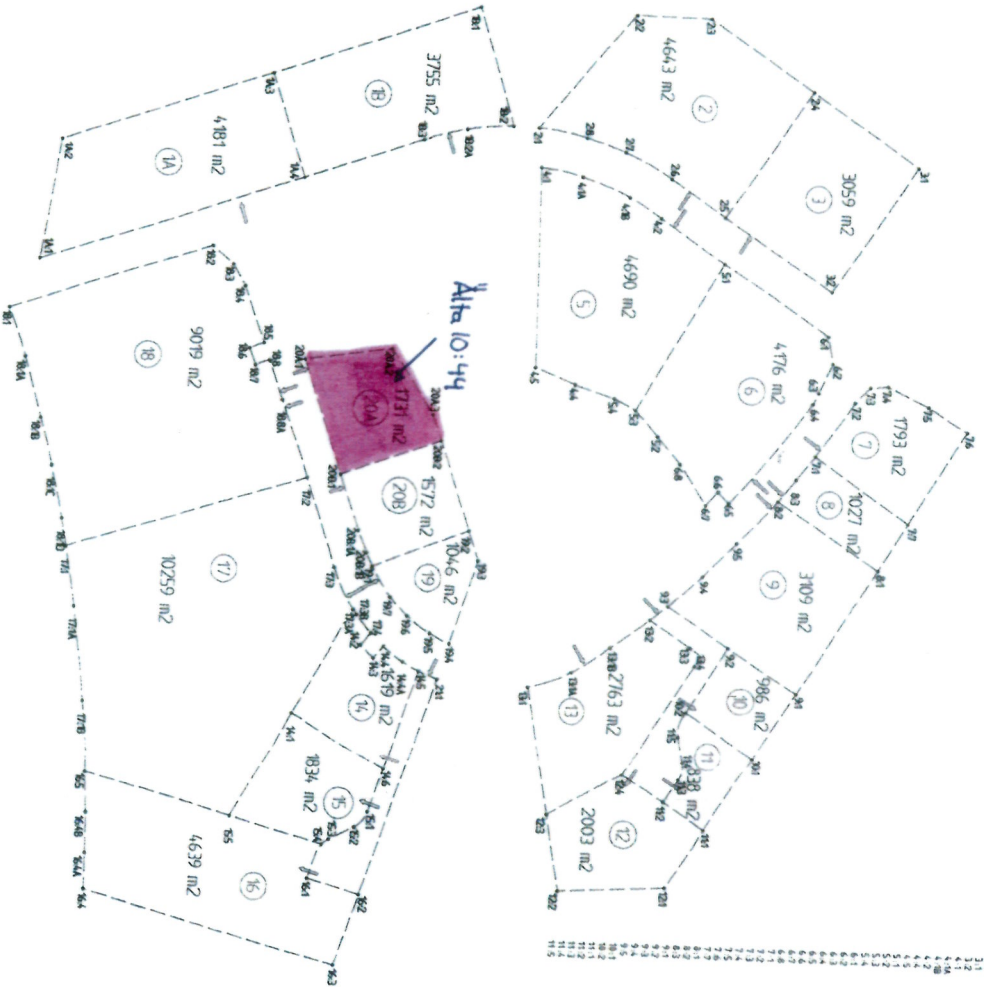
  
.....

.....

  
.....

**BILAGOR**

1. Karta
2. Tomt- och bebyggelseutformning
3. Riktlinjer för etablering



K2-COM-F-LE 2011-05-13

Parcel No.	Area (m²)	Owner
1	3059	3059 0000 0000 0000 0000 0000
2	4643	4643 0000 0000 0000 0000 0000
3	4690	4690 0000 0000 0000 0000 0000
4	1793	1793 0000 0000 0000 0000 0000
5	4176	4176 0000 0000 0000 0000 0000
6	1027	1027 0000 0000 0000 0000 0000
7	3109	3109 0000 0000 0000 0000 0000
8	1086	1086 0000 0000 0000 0000 0000
9	2763	2763 0000 0000 0000 0000 0000
10	2003	2003 0000 0000 0000 0000 0000
11	1046	1046 0000 0000 0000 0000 0000
12	5177	5177 0000 0000 0000 0000 0000
13	10259	10259 0000 0000 0000 0000 0000
14	1834	1834 0000 0000 0000 0000 0000
15	4639	4639 0000 0000 0000 0000 0000
16	4181	4181 0000 0000 0000 0000 0000
17	3755	3755 0000 0000 0000 0000 0000
18	9079	9079 0000 0000 0000 0000 0000
19	1731	1731 0000 0000 0000 0000 0000



Bilaga 1  
Arkiv

2012-02-03  
LANTMÄNNINGEN I NACKA KOMMUN  
Dir. Antti + Arslan

INFORMATIONSHANDLING  
Allabergs verksamhetsområde  
Nacka kommun  
(Dir. KTKS 2010/319-751)

SHR/SHR/SHR  
2011-03-11

Stockholm

16-00-100

Bilaga 2

FÖRKLARINGAR  
MÄTT ANGES I mm

SKISS 2013-12-16

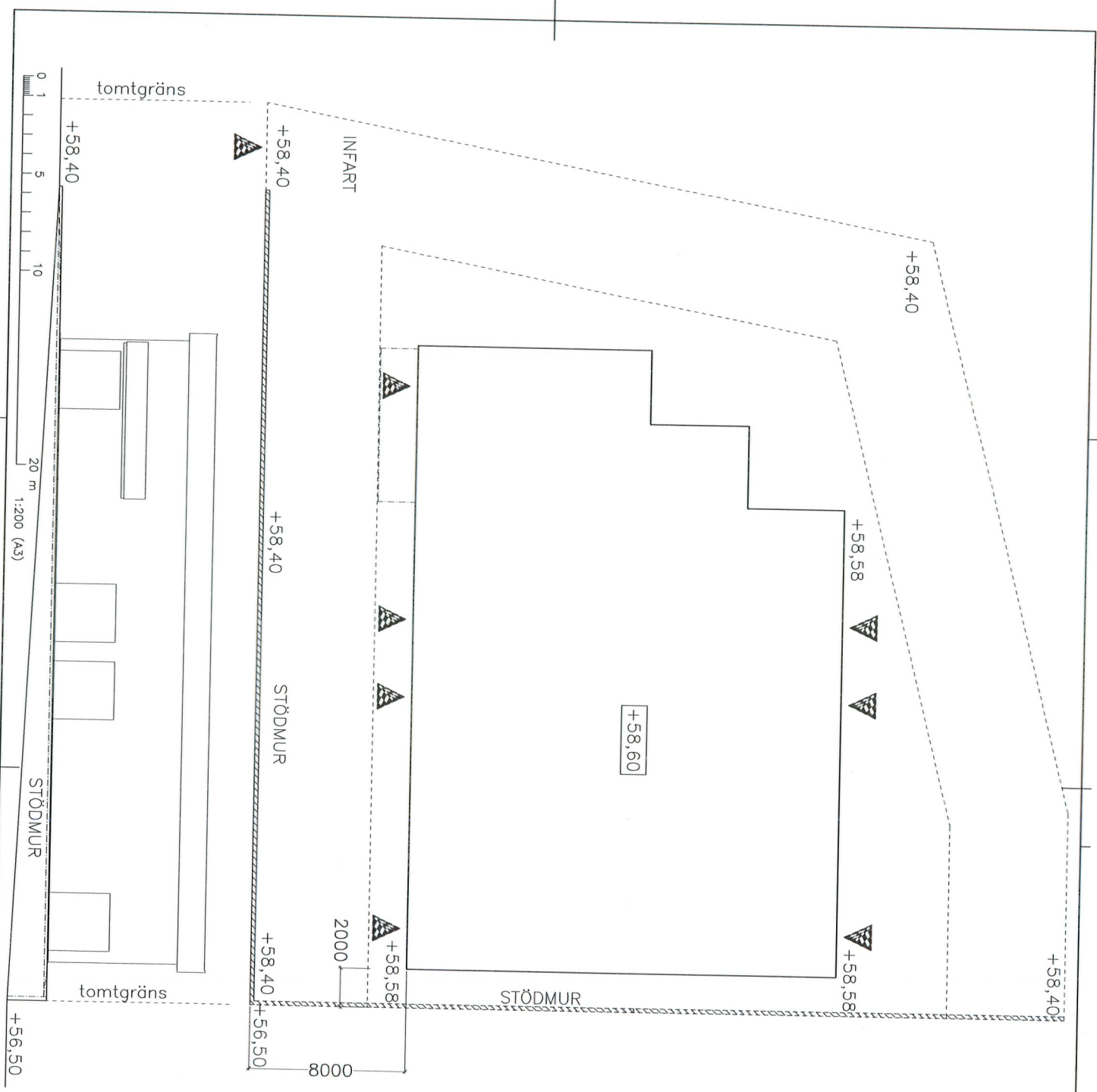
ÄLTABERG, tomt 20A  
Nacka kommun  
NYBYGGNAD AV  
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning UAO

SITUATIONSPLAN  
Skala 1:200(A3)  
Datum: 16 december 2013

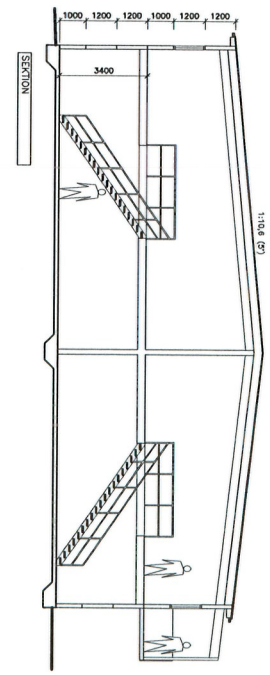
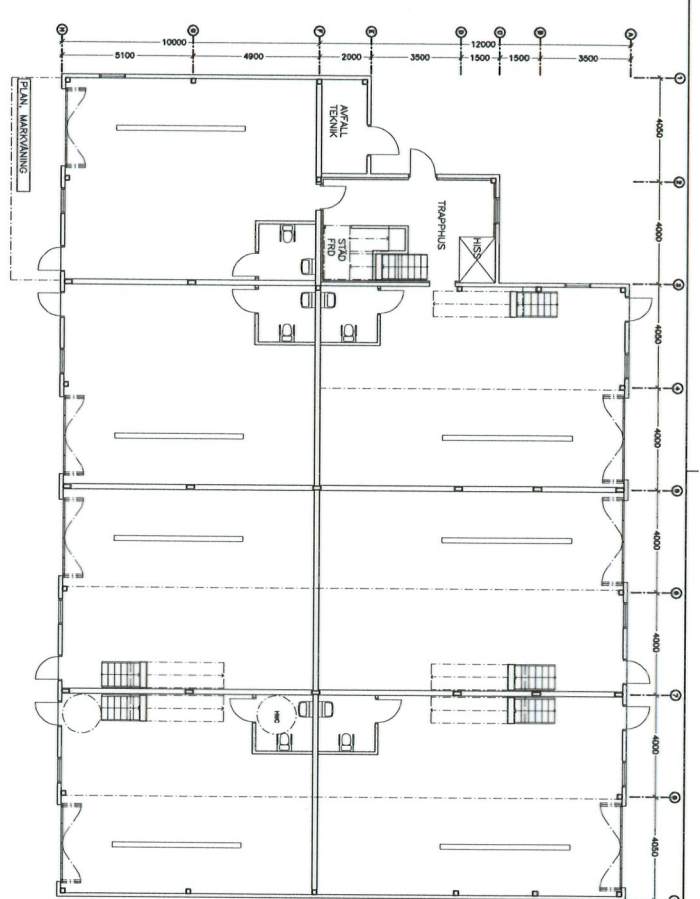
ROLF FORSBERG  
ARKITEKTKONTORET


ANVÄNDARAVGIFTEN 1 04  
13543 T3R50  
TEL/FAX 08667 8210  
MOBIL 070606 7848  
E-POST rfo@rolf.se



Diagon 2

FÖRKLARINGAR  
MÅTT ANGES I mm



SKISS 2013-12-16

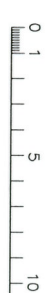
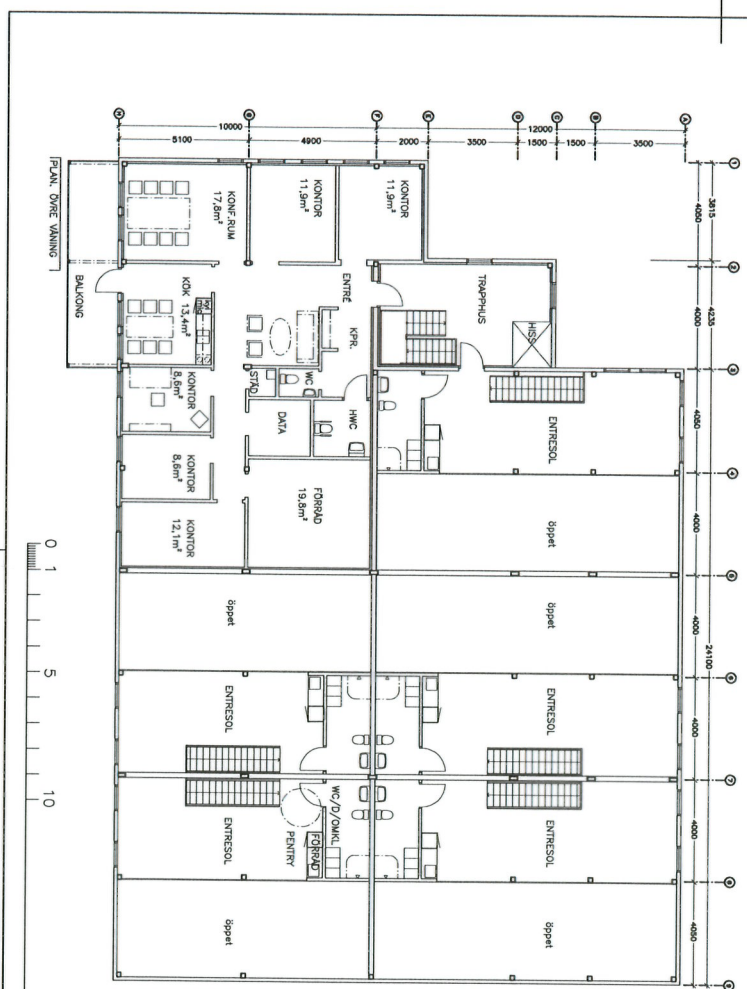
ÅLTABERG, tomt 20A  
Nacka kommun  
NYBYGGNAD AV  
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning **UA1**

PLAN, markvåning, övre våning  
SEKTION  
Skala 1:200(A3)  
Datum: 16 december 2013

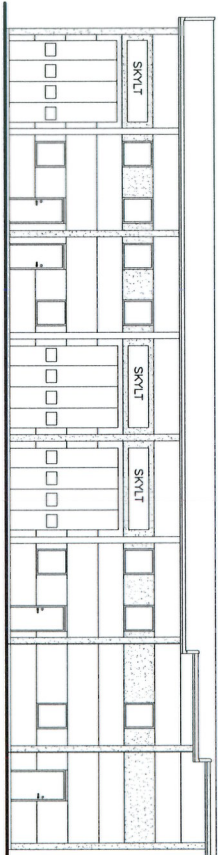
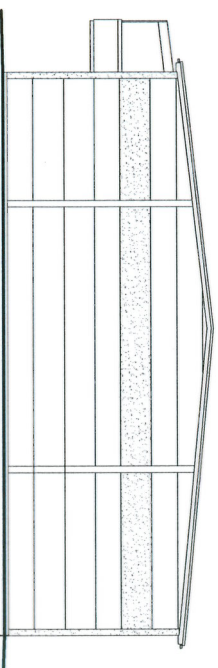
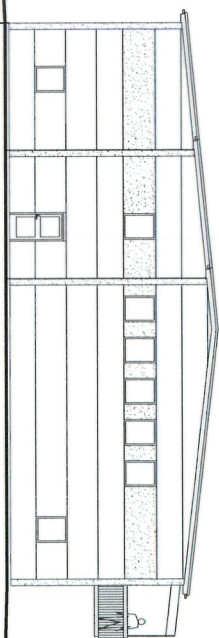
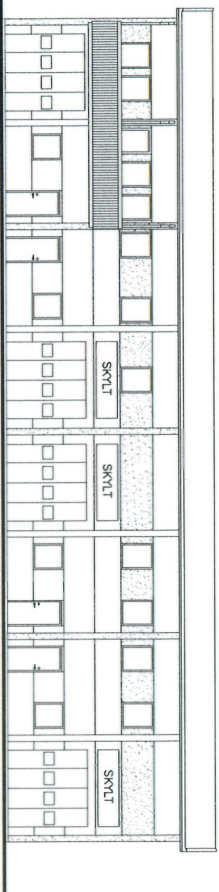
ROLF FORSBERG  
ARKITEKTKONTOR


ARGGDALSVÄGEN 104  
153 43 F3 N S  
TEL/FAX 08-667 82 10  
MOBIL 070-606 79 48  
E-POST rnf@rolf.se



20 m 1:200 (A3)

FÖRKLARINGAR  
MÅTT ANGES I mm



SKISS 2013-12-16

ÄLTABERG, tomt 20A  
Nacka kommun  
NYBYGGNAD AV  
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning UA2

FASADER  
Skala 1:200(A3)  
Datum: 16 december 2013

ROLF FORSBERG  
ARKITEKTKONTOR

NYGGDALSVÄGEN 104	
13443 TYRESÖ	
TEL/FAX 08 667 82 10	
MOBIL 070-606 78 48	
E-POST rfor@rolfor.com	

0 1 5 10 20 m 1:200 (A3)



## Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

### Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

### Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt  
Mobil  
Fax

**E-post**  
[www.nacka.se](http://www.nacka.se)  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

*AK*

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

### Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt



### Inhägnad

- Stängsel skall vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljeer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmält klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

### Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

### Miljö och dagvatten

Dagvatten från takytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt fördröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbörden och avrinningen till dagvattensystemet fördröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via täta ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördröjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

### Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- $U_{tak} =$  högst 0,13 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{vägg} =$  högst 0,18 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{golv} =$  högst 0,15 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{fönster} =$  högst 1,0 W/m<sup>2</sup>K

Luftläckaget via klimatskalet skall vara < 0,4 l/s, m<sup>2</sup> omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

### Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx)