

Fastighetsregleringsavtal

Detta avtal om fastighetsreglering ("**Fastighetsregleringsavtalet**") har ingåtts mellan

1. Nacka kommun (org. nr 212000-0167) ("**Kommunen**"), och
2. Atrium Ljungberg Uddvägen AB, (org.nr 556781-3067) ("**Bolaget**").

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

<p>Bakgrund</p>	<p>Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 83:33 ("Fastighet 1"). Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 40:12 ("Fastighet 2").</p> <p>Enligt Detaljplanen för Nobelberget (KFKS 2009/574-214) ("Detaljplanen") utgör vissa delar av Fastighet 1 allmän platsmark, vilka Bolaget därför ska överlåta till Kommunen på de villkor som framgår av detta avtal.</p> <p>Enligt Detaljplanen utgör vissa delar av Fastighet 2 kvartersmark, vilka Kommunen därför ska överlåta till Bolaget på de villkor som framgår av detta avtal.</p> <p>I enlighet med ett exploateringsavtal som ingåtts mellan parterna ska Bolaget bl.a. bygga ut allmänna anläggningar på den mark som omfattas av Detaljplanen ("Exploateringsavtalet").</p>	
<p>Kommun och län</p>	<p>Kommun: Nacka</p>	<p>Län: Stockholm</p>
<p>Fastighetsreglering</p>	<p>På de villkor som anges i detta avtal, är Parterna överens om att följande fastighetsregleringsåtgärder ska genomföras:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Del av Fastighet 1 som framgår med grönmarkering ("Område 1a") enligt bifogad kartskiss (<u>Bilaga 1</u>), ska genom fastighetsreglering överföras till Fastighet 2. Fastighetsregleringen ska genomföras tidigast efter att samtliga allmänna anläggningar som Bolaget ska bygga ut inom området enligt Exploateringsavtalet har godkänts av Kommunen vid en övertagandebesiktning. • Del av Fastighet 1 som framgår med grönmarkering ("Område 1b") enligt <u>Bilaga 1</u>, ska genom fastighetsreglering överföras till Fastighet 2. Fastighetsregleringen ska genomföras tidigast efter att samtliga allmänna anläggningar som Bolaget ska bygga ut inom området enligt Exploateringsavtalet har godkänts av Kommunen vid en övertagandebesiktning. • Del av Fastighet 1 som framgår med grönmarkering ("Område 1c") enligt <u>Bilaga 1</u>, ska genom fastighetsreglering överföras till Fastighet 2. Fastighetsregleringen ska genomföras tidigast efter att samtliga allmänna anläggningar som Bolaget ska bygga ut inom området enligt Exploateringsavtalet har godkänts av Kommunen vid en övertagandebesiktning. 	

	<ul style="list-style-type: none"> De delar av Fastighet 2 som framgår med gulmarkering ("Område 2") enligt bifogad kartskiss (<u>Bilaga 2</u>), ska genom fastighetsreglering överföras till Fastighet 1. <p>Parterna är således överens om att Område 1a, 1b och 1c ska fastighetsregleras in i Fastighet 2 och att Område 2 ska fastighetsregleras in i Fastighet 1. Parterna är vidare överens om att de olika fastighetsregleringsåtgärderna kan genomföras i ett sammanhang eller brytas ut och genomföras var och en för sig. Till undvikande av missförstånd så innebär det som stadgas ovan gällande att fastighetsreglering för Område 1a, 1b respektive 1c ska genomföras tidigast efter att samtliga allmänna anläggningar som Bolaget ska bygga ut inom respektive område har godkänts av Kommunen vid en övertagandebesiktning, inte villkor för Fastighetsregleringsavtalets civilrättsliga giltighet, utan ska enbart ses som ett handlingsmönster för fastighetsregleringens genomförande. I den mån som lantmäterimyndigheten skulle finna att de aktuella regleringarna motverkar eller hindrar förrättningens slutförande så ska dessa regleringar således inte beaktas.</p>
Ansökan om fastighetsreglering, önskad åtgärd	Fastighetsregleringsavtalet utgör även ansökningshandling om lantmäteriförrättning, avseende fastighetsreglering.
Kontaktuppgifter	<p>Kontaktperson avseende förrättningen för Kommunen är: Caroline Cederholm, tel. nr. 08-718 90 48 och e-post caroline.cederholm@nacka.se</p> <p>Kontaktperson i förrättningen för Bolaget är: Håkan Hyllegren, tel. nr. 070-466 96 20, och e-post haka.hyllegren@al.se .</p>
Villkor	<p>Detta Fastighetsregleringsavtal är till alla delar förfallet, utan ersättningsrätt för någondera parten, om inte;</p> <ol style="list-style-type: none"> Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och därefter vinner laga kraft senast två år från det att Fastighetsregleringsavtalet undertecknades av Parterna, och Ansökan om förrättning enligt Fastighetsregleringsavtalet har registrerats hos lantmäterimyndigheten senast sex månader från det att Fastighetsregleringsavtalet undertecknades, och att fastighetsreglering därefter kommer till stånd i enlighet med vad Parterna har avtalat i Fastighetsregleringsavtalet. <p>De tidsramar som framgår av ovan angivna villkor är föranledda av jordabalkens (1990:994) tvingande regler vad gäller inom vilken tid som en marköverlåtelses fullbordan kan villkoras. Parterna är överens om att verka för att en ny överenskommelse med motsvarande villkor som Fastighetsregleringsavtalet ingås mellan parterna för det fall att Detaljplanen inte har vunnit laga kraft inom den ovan angivna tiden.</p>
Ersättning	Ingen av Parterna ska, utöver det markbyte som kvittningsvis sker i och med Fastighetsregleringsavtalet, utge någon ersättning till den andre parten. . Kommunen ska således inte utge någon ytterligare ersättning för Område 1a, 1b och 1c och Bolaget ska inte utge någon ytterligare ersättning för Område 2.

Tillträde	Äganderätten till Område 1a, 1b och 1c respektive Område 2 övergår till Kommunen respektive Bolaget när lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering för respektive område har vunnit laga kraft.
Nyttjanderätt innan tillträde	<p><u>Nyttjanderätt till Område 1a, 1b och 1c</u></p> <p>Redan innan det att äganderätten till Område 1a, 1b och 1c har övergått till Kommunen, äger Kommunen i förekommande fall rätt att succesivt och vederlagsfritt nyttja de delar av Område 1a, 1b och 1c där allmänna anläggningar har färdigställts och där övertagandebesiktning av de allmänna anläggningarna har genomförts enligt Exploateringsavtalet.</p> <p>I den mån Äganderätten till Område 1a, 1b och 1c skulle ha övergått till Kommunen innan det att samtliga allmänna anläggningar inom Område 1a 1b och 1c har färdigställts, upplåter Kommunen, i motsvarande mån som framgår ovan, nyttjanderätt till Område 1a, 1b och 1c, eller i förekommande fall delar av Område 1a, 1b och 1c, till Bolaget. Detta innebär att Bolaget vederlagsfritt äger rätt att nyttja och genomföra anläggningsarbeten m.m. inom de delar av Område 1a, 1b och 1c där utförandet av allmänna anläggningar ännu inte har färdigställts. Vad avser sådan del av Område 1a, 1b och 1c där allmänna anläggningar har färdigställts, så upphör Bolagets nyttjanderätt till sådan del av Område 1a, 1b och 1c, så snart som den allmänna anläggningen har överlämnats till Kommunen enligt Exploateringsavtalet.</p> <p><u>Nyttjanderätt till Område 2</u></p> <p>Redan innan det att äganderätten till Område 2 har övergått till Bolaget, äger Bolaget rätt att vederlagsfritt nyttja Område 2 och vidta förberedande åtgärder inför byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan- och bygglagstiftningen.</p>
Fastighetsbildningsförrättning	<p>Kommunen ska hos lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning i enlighet med Fastighetsregleringsavtalet så snart som Kommunen kommunfullmäktige har fattat beslut om att anta Detaljplanen.</p> <p>Parterna är medvetna om att Område 1a, 1b och 1c och Område 2 gränser i viss utsträckning kan komma att justeras i samband med att lantmåteriförrättning sker. I sådant fall av mindre förändringar av Område 1a, 1b och 1c och Område 2 utformning ska Fastighetsregleringsavtalet gälla med oförändrade villkor.</p>
Förrättningskostnader	Kostnaden för förrättningen skall betalas av Bolaget.
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till Kommunen respektive Bolagets ovan angivna kontaktpersoner.
Områdets skick	Se reglering i Exploateringsavtalet.
Fakturareferens	Se ovan angiven kontaktperson för Bolaget.
Bifogade handlingar	<ul style="list-style-type: none"> • Kartskiss (Bilaga 1)

	<ul style="list-style-type: none"> Kartskiss (Bilaga 2) 	
Ändring och tillägg	<p>Detta Fastighetsregleringsavtal innehåller allt som avtalats mellan Kommunen och Bolaget angående överlåtelse och förvärv av Område 1a, 1b och 1c respektive Område 2.</p> <p>Ändring eller tillägg till Fastighetsregleringsavtalet kräver för sin giltighet att skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter.</p>	
Underskrifter	<p>Datum</p> <p>.....</p> <p>För Atrium Ljungberg Uddvägen AB</p> <p>.....</p> <p><i>Namn</i></p>	<p>Datum</p> <p>.....</p> <p>För Nacka Kommun</p> <p>.....</p> <p><i>Namn</i></p>