

Kungsmontage Entreprenad AB (org.nr. 556422-2668) vann markanvisningstävlingen avseende Nya Gatan, Kvarter Brytaren Mindre. Nacka kommun har dock på begäran godkänt att istället teckna markgenomförandeavtal med nedan angivet Nacka KV Brytaren mindre AB, helägt dotterbolag Kungsmontage Entreprenad AB (efter namnbyte nuvarande Kungsvåningen AB).

Nacka kommun, ("Kommunen"), och Nacka KV Brytaren mindre AB (559124–7357) ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffat följande

AVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV FASTIGHET UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtal**" eller "**detta avtal**"

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering, projektering och utbyggnad i enlighet med detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", antagen vision för staden i Nacka, "Nära och nyskapande", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016–2030", antagna "Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen", antaget Detaljplaneprogram för Centrala Nacka", antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" och antagen "Dagvattenstrategi". Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumentet. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumentet, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 BAKGRUND

Kommunen och Kungsmontage Entreprenad AB ingick den 10 maj 2017 markanvisningsavtal avseende exploatering av tomträtt, enligt KS § 148 samt tilläggsavtal den 27 november 2018. Markanvisningsavtalet innebar en option att förhandla med Kommunen om att ingå tomträttsavtal och exploatera på del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 40:11, Sicklaön 134:26 och Sicklaön 134:19, markerade med skraffering på bifogad karta, [bilaga 1](#) ("**Området**").

Markanvisningsavtalet ingicks med Kungsmontage Entreprenad AB. För undertecknandet av detta avtal kommer Bolaget stå som avtalspart, som är ett bolag inom samma koncern. Denna konstruktion är inte tänkt att innebära någon skillnad i Bolagets ansvar för skyldigheter och rättigheter enligt Markanvisningsavtalet, detta avtal och övriga dokument

med koppling till denna exploatering. Det är således parternas avsikt att Bolaget ska ansvara för samtliga de skyldigheter och rättigheter som framgår av dessa avtal. För åtagande enligt detta avtal ska bolaget tillstålla kommunen en fullgod säkerhet som kommunen ska godkänna, enligt [bilaga 2](#).

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2. Etapp 1 regleras i Markanvisningsavtalet, medan detta avtal syftar till att reglera Etapp 2.

Etapp 1

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

Etapp 2

Exploateringen av Området ska ske på de villkor som närmare framgår av detta avtal. Parterna kommer gemensamt verka för att Området genom lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet ("**Fastigheten**").

Efter 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 \("Tomträttsavtal med sidoavtal"\)](#).

§ 3 SYFTE

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

§ 4 FASTIGHETS BILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att Området genom avstyckning och fastighetsreglering bildar den nya Fastigheten. Kommunen ska inom två månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av [bilaga 5](#).

§ 5 TOMTRÄTTSAVTAL OCH SIDOAVTAL

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt punkten 4 ska parterna ingå Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Bolaget ska tillträda Fastigheten på samma dag som upplåtelsen enligt Tomträttsavtalet sker ("**Tillträdet**").

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla för detta avtal.

- a) I anslutning till att parterna ingår detta avtal ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en fastighet samt att 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 byggnationen påbörjas.
- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalen, inklusive anbudsunderlag enligt KS § 148, utgör underlag för detta avtal. 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.
- d) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdet till Området ha erhållit startbesked och inom 3 år från startbesked ha erhållit slutbesked för byggnaden inom Området i enlighet med upprättat illustrationsmaterialet i planbeskrivningen bilaga 6, (se § 24).
- e) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Kostnaden för dessa aktiviteter ska fördelas i enlighet med en fördelningsnyckel baserat på andel ljus BTA i anbudsskedet.
- f) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt vilka förutsätter att en samverkan sker, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- g) 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, exempelvis medfinansiering till tunnelbanan.
- h) Vid utformningen av bebyggelsen, ska Bolaget aktivt verka för och bidra till Centrala Nackas vision "närhet och naturbant" samt i övrigt samverka med kommunen och Centrala Nacka Marknads AB, i syfte att säkerställa visionen "närhet och naturbant".

§ 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 och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande.

§ 8 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ska innan Tillträdet anlägga byggvägar, flytta befintliga ledningar och vidta andra åtgärder inom området för Detaljplanen så att Bolaget ska kunna få erforderlig tillgång till Området samt för att påbörja exploatering i enlighet med Huvudtidplanen, bilaga 7. Härutöver ska Kommunen ha genomfört erforderlig sanering av Området i enlighet med § 12.

§ 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 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 i 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 eller säkerställd extern finansiering 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.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Projektering och utförande

Kommunen har projekterat och kommer att utföra allmänna anläggningar inom detaljplanen. Kommunen ska bekosta desamma.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av anslutningar till de av Kommunen genom fullmakt från Nacka Vatten och Avfall AB upprättade förbindelsepunkterna för VA, som måste göras i allmän platsmark invid Området, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Området.

Sprängningsåtgärder på Området kan komma att ske i samband med att Kommunen utför plansprängningsåtgärder för allmänna anläggningar utanför Området. Om Kommunen och Bolaget anser det lämpligt äger Bolaget rätt att delta i Kommunens sprängningsentreprenad. Väljer Bolaget att utnyttja denna option ska tidpunkt för Kommunens upphandling och utförande av ovanstående arbeten ske i samråd med Bolaget. För att inte försena

kommunens upphandling behöver Bolaget meddela senaste 30 dagar om Bolaget vill nyttja optionen, efter det att kommunen har presenterat en regleringsmodell och budget för sprängningsarbetena. Sprängning inom Området bekostas av Bolaget. Betalning till Kommunen sker vid Tillträdet.

Om Bolagets entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar i anslutning till Området som är befintliga eller under pågående byggnation, ska dessa återställas innan kommunen påbörjar finplanering av de allmänna anläggningarna inom detaljplanen eller angränsande områden. Är detta inte gjort så ombesörjer Kommunen detta och kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

§ 11 MATAVFALLS- OCH KÄLLSORTERING

I varje bostad ska det finnas utrustning för matavfallssortering och källsortering av förpackningar och tidningar.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa illustrationsmaterialet i planbeskrivningen som tagits fram i samband med Detaljplanen. Bolaget och Kommunens projektledare eller planarkitekt ska vara överens om att illustrationsmaterialet efterföljs innan Bolaget ansöker om bygglov. Bolagets bebyggelseförslag ska godkännas i sin helhet med särskilt beaktande av; materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Utbyggnaden på Området ska i övrigt uppfylla de krav som angavs i anbudsunderlaget inklusive Miljöförutsättningarna för Nya gatan, [bilaga 8](#). Byggnaden ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem, minst Miljöbyggnad silver.

Bolaget ska samråda med Kommunen senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in till Kommunens bygglovenhet. För det fall Bolaget underlåter att samråda med Kommunen enligt denna punkt ska Bolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor.

I Miljöförutsättningar för Nya gatan angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldigt att redovisa hur krav enligt Miljöförutsättningar för Nya gatan kommer att uppfyllas och har uppfyllts. Redovisningen ska ske innan ansökan om bygglov lämnas in.

Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av Området, enligt [bilaga 9](#), kan bli nödvändigt och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering innan bebyggelse på Området påbörjas. Upptäcks övriga saneringsbehov under byggnation så ska hantering och kostnaderna för detta regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

Ett eget parkeringsgarage kommer att anläggas inom den egna fastigheten. Parterna är överens om att kommunens parkeringstal ska uppfyllas så långt som möjligt med hjälp av ambitiös nivå för gröna parkeringstal. Mindre avvikelser kan godkännas på tjänstemannanivå av bygglovsenheten.

§ 13 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området upplåts med tomträtt till Bolaget ska följande servitut bildas:

Ett officialservitut avseende fästanordningar för linupphängd belysning, fasadarmaturer samt dold kanalisation i fasad ska upprättas i samband med fastighetsbildning. I servitutet ska framgå att Kommunen äger rätt att lägga en belysningsledning med tillhörande kopplingslådor på och i byggnadsfasad på kvarteretsmark, se bilaga 10. Placering samt installation i fasad ska ske i samråd med Bolaget. Ingen ersättning för servitutet ska utgå. Kommunen ansöker och bekostar detta officialservitut.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har upplåtits med tomträtt, ska Bolaget medge sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas så länge detta inte inskränker den överenskomna byggrätten. För de fall servitutet inskränker på den överenskomna byggrätten justeras avgälden i enlighet med de ändrade förutsättningarna.

Bolaget förbinder sig att vid behov söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149) för Detaljplanens genomförande, såsom gemensamhetsanläggning för gård. I det fall en gemensamhetsanläggning för gård inte upprättas ska Bolaget medge att angränsande fastighet genom servitut eller motsvarande rättighet ges möjlighet till utkragande balkonger över innergården samt uteplatser i enlighet med ungefärlig omfattning enligt illustrationsmaterialet.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningen 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.

Fastigheterna Sicklaön 134:19, Sicklaön 40:11, Sicklaön 134:26 och Sicklaön 134:1 är belastade av befintliga rättigheter och skyldigheter. Bolaget har delgivits utdraget ur fastighetsregistret daterat 2020-10-06. I fastighetsbildningsskedet kommer det att utredas om dessa berör Området. Utredning ska vara färdigställd innan Tillträde. Om det framkommer att det föreligger skyldigheter som inverkar på villkoren enligt detta avtal ska detta avtalas separat mellan Kommunen och Bolaget innan Tillträde.

§ 14 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål i samband med Områdets utbyggnad. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitaad entreprenör.

Bolaget ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Bolagets uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark enligt nedan.

Kommunen har utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. De träd som numrerats i bilaga 11 är särskilt skyddsvärda. Om sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt detta avtal.

Om träd som står på Kommunens fastighet och har numrerats i bilaga 11 tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett vite uppgående till 1 500 000 kronor per träd.

Vite enligt ovan ska inte utgå i den mån som Kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd har fattat ett beslut som medger avvikelsen.

§ 15 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt allmänna anläggningar byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 7.

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). Kommunen ska utföra och färdigställa de förberedande arbetena enligt huvudtidplanen innan bolaget kan nyttja området. I det fall bolaget vill nyttja Området innan fastigheten upplåts med tomträtt ska Bolaget inhämtat Kommunens skriftliga samtycke.

§ 16 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 allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska särskilt ske gällande etableringsytor, sprängningsarbeten, byggområde och bygglogistik. Bolaget ska följa samordningsförutsättningar enligt bilaga 12.

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

Samordning inom Detaljplanen

En byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning ska upphandlas för att representera samtliga byggherrar inom Detaljplanen. Bolaget tillsammans med övriga bolag som utgör byggherrar i Detaljplanen ska upphandla samt bekosta denne. Samordning ska även ske med närliggande detaljplaneområden och entreprenadarbeten.

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

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

§ 17 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter godkänd slutbesiktning av bebyggelse på Området skicka in detaljmätningar för primärkartan. För primärkartans räkning ska följande byggnader och markdetaljer redovisas: Byggnader, Vägkantlinjer, GCM-vägar, trappor-fristående, infartsvägar, markdetaljer som gångvägar på innergårdar, murar på innergårdar. I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Kommunens Tekniska Handbok.

§ 18 STOMPUNKTER

I de fall där stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med exploateringen ska kommunen ersättas för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt gällande taxa.

Finns stomnätshöjdfixar i området som kommer att raderas ska Kommunens lantmäterienhet informeras innan detta sker för att kunna vidta förebyggande åtgärder.

§ 19 BYGGTRAFIK

Byggtrafik hänförlig till byggnation på Området ska samordnas och organiseras med hänsyn till omgivande verksamheter samt övriga pågående byggprojekt i kommunen. Se bilaga Genomförandekrav för Nya gatan, [bilaga 13](#).

§ 20 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. Bolagets ansökan ska samordnas med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Ansökan skickas sedan som remiss för yttrande till tillståndsenheten inom Kommunen. Tiden för etablering kan ges högst 1 år i taget. För användning av allmän plats tillkommer avgift enligt kommunens taxa.

Kommunen förstår att etablering inom kvartersmark kan vara svårt ur ett genomförandeperspektiv. Bolaget har studerat det kommande torget som en lämplig plats. Samordning kring etableringsområdet behöver ske mellan bolaget och kommunen, samt andra berörda parter. Inför bodetableringen behöver Bolaget ansöka om ett koordinatsatt bygglov, och ett arrendeavtal med kommunen behöver tecknas. Enligt arrendeavtalet kan bodetablering behöva flyttas på begäran av Kommunen, Bolaget bekostar eventuell flytt.

§ 21 KOMMUNIKATION

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploatering och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på Kommunikationsaktiviteter är framtagande av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ansvar och bekostar för löpande kommunikation till närboende och andra berörda aktörer i samband med utbyggnad av Området.

§ 22 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Tomträttsavgälden svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med all exploatering på kvartersmark inom Området såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten samt anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) byggsamordning, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 16),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,

- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar som avses under § 5 a (se även § 13),
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 17),
- h) kostnader för nya stompunkter (se § 18),
- i) Kommunen ser gärna att bolaget bidrar i aktiviteter kring ”Konsten att skapa stad,
- j) I enlighet med Kommunens vision för staden i Nacka förväntar sig Kommunen att Bolaget inom Området bidrar med konstnärlig utsmyckning motsvarande en procent (1%) av Bolagets byggkostnader på kvartersmark inom Området,
- k) Bolaget bekostar löpande kommunikation till närboende och andra berörda aktörer i samband med utbyggnad av Området
- l) övriga motsvarande kostnader hänförliga till exploatering på kvartersmark som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal,

Kommunen ska bekosta:

- a) gatukostnader,
- b) förrättningskostnader för att bilda fastigheten enligt 4 §,
- c) erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder (saneringsbehov) inom blivande kvartersmark, dock inte för sådan åtgärd beställd av Bolaget,
- d) utföra och bekosta saneringsåtgärder enligt 12 § ovan,
- e) flytt av befintliga ledningar och andra allmänna anläggningar,
- f) övriga allmänna anläggningar,

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 16) och kommunikationsmöten (se § 21).

§ 23 AVTAL MED NACKA VATTEN OCH AVFALL AB

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

§ 24 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år från Tillträdet ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
 2. Har bebyggelsen inte färdigstälts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom tre (3) år från erhållet startbesked, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
 3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med beviljat bygglov och eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning, se tävlingsbidrag i samband med markanvisningsavtalen, inklusive anbudsunderlag enligt KS § 148, och gröna värden och miljömål, se Bilaga 8, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelsen till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
- I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Bolaget inte håller tidsfristerna enligt punkten 1-2 ovan, eller
 - II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller interimistiskt 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 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens projektledare för exploateringsenhet Nacka stad.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av illustrationsmaterialet i planbeskrivningen hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 26 TOMTRÄTTSAVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga tomträttsavgälden i Tomträttsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna. Kommunen ska tillämpa en skälig och marknadsmässig avgäldsrenta för fastställande av tomträttsavgälden.

Vid angivande av vad som utgör tomträttsavgäld ska det inte beaktas 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.

Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser Ljus BTA inom Området kan justeras i bygglovet. Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet ska, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, således baseras på den faktiska byggrätten enligt bygglovsbeslutet, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare avgäldsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte återstår att nyttja. Vid denna justering ska hänsyn tas till om förändringen avser Ljus BTA Bostad (855 kr/BTA) och/eller Ljus BTA Lokal (91 kr/BTA).

Vad som utgör Ljus BTA definieras närmare i bilaga 14.

§ 27 TOMTRÄTTSAVGÄLD ENLIGT SIDOAVTALET

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala 407 kr i årlig avgäld för Ljus BTA Bostäder och 91 kr för Ljus BTA Lokaler i årlig Tomträttsavgäld för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlægga 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 8 388 kvadratmeter Ljus BTA Bostad och 1 265 kvadratmeter Ljus BTA Lokal.

Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser Ljus BTA inom Området kan justeras i bygglovet. Tomträttsavgälden enligt sidoavtalet ska, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, således baseras på den faktiska byggrätten enligt bygglovsbeslutet. Detta gäller under förutsättning att Ljus BTA enligt Bolagets ansökan om bygglov inte understiger den preliminära byggrätten enligt detta avtal. Vid denna justering ska hänsyn tas till om förändringen avser Ljus BTA Bostad (407 kr/BTA) och/eller Ljus BTA Lokal (91 kr/BTA).

§ 28 SOCIALT BOENDE

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

Kommunen ska ha rätt att i samråd med Bolaget välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska inom fyra veckor från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), lämna besked till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Senast åtta veckor efter att Bolaget har lämnat informationen enligt ovan ska Kommunen lämna ett beslut till Bolaget.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd beläget på Kommunens territorium. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

§ 29 ÖPPET OCH TRANSPARENT KÖSYSTEM

Bolaget ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Området förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem. Det kösystem Bolaget avser tillämpa, ska godkännas av Kommunen innan det faktiskt tillämpas.

§ 30 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända. Utförs byggnationen av tredje man ska detta åtagande överlåtas till denna part.

§ 31 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 32 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter. Ändringar av principiell karaktär ska godkännas av kommunstyrelsen, mindre avvikelser kan godkännas av kommunens enhetschef för exploateringsenheten Nacka stad.

§ 33 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 tomträtten till Fastigheten överlåts efter det att fastighetsbildning har skett.

Om Bolaget överlåter tomträtten till Fastigheten är Bolaget skyldigt att iaktta följande bestämmelser. Bolaget är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelser.

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Bolaget, se bilaga 15. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Bolaget har enligt Markgenomförandeavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Bolaget överlåter tomträtten till Fastigheten att Bolagets förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet upphör. Även efter att tomträtten har övergått till ny ägare svarar således Bolaget alltjämt för att exploatering genomförs i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

§ 34 TVIST

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

.....
För Bolaget

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Området

Bilaga 2 Bolagsgaranti

Bilaga 3 Detaljplanen

Bilaga 4 Tomträttsavtal med sidoavtal

Bilaga 5 Fastighetsbildningsbilaga

Bilaga 6 Illustrationsbilaga enligt planbeskrivningen

Bilaga 7 Huvudtidplan

Bilaga 8 Miljöförutsättningar för Nya gatan

Bilaga 9 Geo- och miljötekniskt PM 20150217

Bilaga 10 Servitut för offentlig belysning

Bilaga 11 Skydd av vegetation

Bilaga 12 Samordningsförutsättningar

Bilaga 13 Genomförandekrav Nya gatan

Bilaga 14 Definition ljus BTA

Bilaga 15 Hängavtalet