

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167), ("**Kommunen**"), och Orminge Entre AB (org.nr. 559112-9266), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL avseende del av Orminge 58:1 och 60:1

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

§ 1 BAKGRUND

Kommunen har i ingånget markanvisningsavtal av den 15 maj 2017, bilaga 1, ("**Markanvisningsavtalet**") samt genom avtal om överlåtelse av Markanvisningsavtalet, bilaga 2, och genom två tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet, bilaga 3 och 4, lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten Orminge 60:1 som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga 5 ("**Delområde 1**").

Kommunen och Stockholm Exergi har mellan sig upprättat en överenskommelse om fastighetsreglering gällande ett område ("**Delområde 2**"), bilaga 6, inom fastigheten Orminge 58:1, där Delområde 2 ska regleras över till Kommunens fastighet Orminge 60:1.

Delområde 1 och Delområde 2 utgör tillsammans "**Området**".

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga 7 ("**Detaljplanen**").

§ 2 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.

§ 3 AVTALSHANDLINGAR OCH TURORDNING

Markgenomförandeavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

Bilaga 1	Markanvisningsavtalet
Bilaga 2	Överlåtelse av markanvisningsavtalet
Bilaga 3	Tilläggsavtal till markanvisningsavtalet
Bilaga 4	Tilläggsavtal till markanvisningsavtalet
Bilaga 5	Karta över Delområde 1
Bilaga 6	Ansöka om fastighetsreglering Delområde 2
Bilaga 7	Detaljplanen, exklusive planbeskrivning och bilagor
Bilaga 8	Bolagets tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
Bilaga 9	Bolagets bebyggelseförslag
Bilaga 10	Getsaltningsprogram
Bilaga 11	Ansökan om fastighetsbildning för Fastigheterna

Bilaga 12	Huvudtidplan
Bilaga 13	Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
Bilaga 14	Kommunens anbudsinvbjudan till markanvisningstävling (förutom Gröna värden och lokala miljömål biläggs inte tillhörande bilagor)
Bilaga 15	Genomförandekrav
Bilaga 16	Anvisningar för dagvattenhantering
Bilaga 17	Dagvattenutredning
Bilaga 18	Avtalsservitut angöringsväg
Bilaga 19	Skydd av vegetation
Bilaga 20	Anvisningar om inmätning
Bilaga 21	Stompunkter
Bilaga 22	Trafikföringsprinciper
Bilaga 23	Tomträttsavtal 1
Bilaga 24	Tomträttsavtal 2
Bilaga 25	Sidoavtal 1
Bilaga 26	Sidoavtal 2
Bilaga 27	Definition ljus BTA

Ovan numrering av bilagorna är ej en rangordning. 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 exklusive bilagor
2. Bilaga

§ 4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör två egna fastigheter ("**Fastigheten 1**") och ("**Fastigheten 2**"), tillsammans kallad "**Fastigheterna**" 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 8, utgör underlag för detta avtal. Bolagets upprättat förslag till bebyggelse, bilaga 9, gäller över Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i det fall mot varandra stridande uppgifter förekommer.
- 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 fram till dess att Fastigheterna upplåts med tomträtt till Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Delområde 1 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 samtycke. Det samma gäller Delområde 2, men från och med när Kommunen är lagfaren ägare till Delområde 2 eller Kommunen har fått medgivande från Stockholm Exergi om förtida tillträde till Delområde 2. Om fastighetsbildning enligt § 4 a) inte vinner laga kraft ska Bolaget återställa Delområde 1 och 2.
- f) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 3 år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för bebyggelsen inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse bilaga 9 samt gestaltningsprogram bilaga 10.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- h) 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.
- i) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade 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.

§ 5 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 i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga 11 och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande.

§ 6 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ska innan Tillträdesdagen vidta åtgärder inom detaljplaneområdet i syfte att Bolaget ska kunna få erforderlig tillgång till Området för att påbörja exploatering enligt Huvudtidplanen, bilaga 12.

§ 7 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 ingås 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 Markgenomförandeaftalet 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.

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 13. 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 innan Kommunen påbörjar finplanering av de allmänna anläggningarna inom området eller angränsande områden. Kostnaden för återställande ska bäras av Bolaget.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget ska projektera och utföra anläggningar på kvartersmark. Anläggningarna ska följa Bolagets bebyggelseförslag, bilaga 9, samt det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 10. Anläggning inom z-område ska dimensioneras så att väg inom servitutsområdet har bärighetsklass 1. Stadsbyggnadsprojektet och Bolaget ska vara överens om att Bolagets bebyggelseförslag samt gestaltningsprogrammet efterföljs innan Bolaget ansöker om bygglov. Bolagets förslag inför bygglovsansökan ska godkännas i sin helhet med särskilt beaktande av; materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav som angavs i anbudsunderlaget, med tillhörande bilagor, bilaga 14. Bolaget ska samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in till Kommunens bygglovenhet. För det fall Bolaget underlåter att samråda med stadsbyggnadsprojektet enligt denna punkt ska Bolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 500 000 kronor.

§ 10 DETALJPLANEAVGIFT

Bolaget har för framtagande av Detaljplanen erlagt planavgift om 1 151 455 kronor exklusive moms. Detta belopp ska Kommunen återbetala utan påslag, såsom ränta, administrativa avgifter eller motsvarande, till Bolaget 30 dagar efter det att Bolaget erhållit startbesked för sin bebyggelse i enlighet med bilaga 9 och 10 .

§ 11 KRAV UNDER GENOMFÖRANDE

Bolaget förbinder sig att följa och vidta åtgärder enligt genomförandekrav, bilaga 15.

§ 12 MARKSANERING

Kommunen ansvarar för arbeten och kostnader för eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndigheten och som är relaterad till föroreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 13 STÖRNINGSKYDD OCH BULLER

Bolaget ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas så att bullerkrav enligt Detaljplanen inom Bolagets kvartersmark uppnås.

Bolaget ska även vidta och bekosta erforderliga åtgärder för störningsskydd för Bolagets arbeten under byggnation.

Vid tidpunkten för avtalets ingående finns en fläktanordning på grannfastigheten Orminge 47:1 som överskrider de bullerkrav som ställs i Detaljplanen. Bolaget ska träffa avtal med fastighetsägaren för Orminge 47:1 för att säkerställa att åtgärder enligt första stycket ska kunna vidtas vid källan så att de framtida bostadshusen inom Detaljplanen uppfyller riktvärden för buller.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 2 000 000 kronor.

§ 14 DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att följa anvisningar för dagvattenhantering, bilaga 16. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Området ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 17.

§ 15 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området upplåts ska Bolaget upplåta servitut till förmån för fastigheten Orminge 58:1 i enlighet med bilaga 18. Om inte servitutsavtal ingås senast en månad efter Upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalen ska vite utgå med 1 000 000 kronor. Bolaget ska hålla en kontinuerlig dialog med fastighetsägaren till Orminge 58:1 kring servitutets användande. Bolaget ska tillsammans med fastighetsägaren till Orminge 58:1 verka för att servitutets användande innebär så liten inskränkning som möjligt av båda parter verksamhet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har upplåtits med tomträtt, ska Bolaget upplåta sådant servitut eller rättighet inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

§ 16 SKYDD AV VEGETATION

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. Bolaget ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlåtade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Bolagets uppdrag, inte skadar

träd och vegetation inom allmän platsmark enligt bilaga 19. Om träd eller vegetation skadas ska bolaget erlægga vite enligt bilaga 19.

§ 17 SAMORDNING

Kommunen och Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Området och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram av parterna senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Höjdsättning av kvartersmark ska anpassas efter höjdsättning av allmän platsmark.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom planprogramsområdet för Orminge centrum och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen samt Orminge centrum genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att 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.

För att skapa en hållbar kommun del 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.

§ 18 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, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur Bolaget ska redovisa inmätningarna framgår av bilaga 20.

I det fall Bolagets åtaganden enligt styckena ovan inte fullgörs har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 19 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 21](#).

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.

§ 20 BYGGTRAFIK OCH BYGGETABLERING M.M.

Bolaget ska hålla Kommunen informerad om Bolagets byggtrafik. Bolaget förbinder sig även att följa Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden, [bilaga 22](#).

Bolaget eller dess entreprenör/-er ska i första hand etablera sina arbetsställen inom kvartersmark och i övrigt nyttja kvartersmark för upplag eller parkeringsplats.

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.

För eventuellt ianspråktagande av allmän platsmark gäller följande. Upplåtelse av allmän plats kräver tillstånd från kommunen och polistillstånd, vilka debiteras enligt taxa. Bolaget ska informera Kommunen om behov av upplåtelse av allmän plats i Orminge centrum innan Bolaget skickar in sådan ansökan till berörd myndighet.

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/tillstand/>

Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

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

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

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

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för en övergripande och varumärkesstärkande kommunikation mot allmänheten. Kommunen ska informeras om alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena i förhand.

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 införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka 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 frivilligt 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.

§ 22 TOMTRÄTTS- OCH SIDOAVTAL

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning ska parterna ingå två tomträttsavtal, ("Tomträttsavtal 1") och ("Tomträttsavtal 2"), bilaga 23 och 24, tillsammans kallade "Tomträttsavtalen", och två sidoavtal, ("Sidoavtal 1") och ("Sidoavtal 2"), bilaga 25 och 26, tillsammans kallade "Sidoavtalen". Bolaget ska tillträda Fastigheterna på samma dag som upplåtelseerna enligt Tomträttsavtalen sker ("Tillträdesdagen").

Avgälden för bostäder ska utgå från ett värde om 293 kronor/kvm ljust BTA och år i Tomträttsavtal 1 och 117 kronor /kvm ljus BTA och år i Sidoavtal 1. Avgälden för verksamhetslokaler ska utgå från ett värde om 135 kronor/kvadratmeter BTA och år för både Tomträttsavtal 2 och Sidoavtal 2. Avgäld avseende yta för garage ska bestämmas till 0 kronor/kvm BTA och år.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheterna haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalen som Sidoavtalen. Antalet kvm ljus BTA samt BTA för de olika ändamålen i Tomträtts- och Sidoavtalen bestäms i bygglovsbeslut förutsatt att Bolaget sökt få tillstånd att uppföra minst 8 000 kvm ljus BTA bostäder inom Fastigheten 1 och minst 2 550 kvm BTA verksamhetslokaler och 14 000 kvm BTA garage inom Fastigheten.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 27.

§ 23 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark, inklusive markreservat för z-område, 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,
- f) kostnader för bildande av Fastigheterna, gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 4 a,
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 18),
- h) kostnader för nya stompunkter (se § 19),
- i) övriga kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

1. gatukostnader,
2. flytt av befintliga ledningar inom Området
3. Eventuell sanering utredning eller annan åtgärd på grund av markförorening

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 17) och kommunikationsmöten (se § 21).

§ 24 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN OCH UTFÖRANDE

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt, enligt Bolagets bebyggelseförslag, bilaga 9, samt gestaltningsprogram, bilaga 10, inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och kommunen.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två (2) år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 % av den sammanlagda avtalade årliga avgälden enligt Tomträttsavtalen per påbörjad månad som startbesked försenas, dock längst 24 månader.
2. Om slutbesked inte har meddelats senast tre (3) år från tidpunkten då startbesked meddelades, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 % av den sammanlagda avtalade årliga avgälden enligt Tomträttsavtalen per påbörjad månad som slutbesked försenas, dock längst 24 månader.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med Bolagets bebyggelseförslag bilaga 9 samt gestaltningsprogram, bilaga 10, eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den sammanlagda avtalade årliga avgälden enligt Tomträttsavtalen per månad från det att Kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.
4. Om anläggning inom z-område inte dimensioneras så att väg inom servitutsområdet har bärighetsklass 1, ska Bolaget utge vite till Kommunen med ett belopp om 2 000 000 kronor.

Kommunen ska medge skälig tidsförlängning för när vite ska börja löpa enligt ovan 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, 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,

- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja, exempelvis överklagat bygglov.

Vid bedömning av vad som är skälig tidsförlängning ska skälig tid för Bolaget att återstarta byggnationen tas i beaktning.

§ 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. 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 detta avtal.

§ 28 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET M.M.

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas utom till koncerninternt bolag.

§ 29 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTT

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 15 000 000 kronor att vid överlåtelse av tomträtt till någon av Fastigheterna, tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser avseende den aktuella tomträtten enligt detta avtal genom att i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen införa följande bestämmelse.

”Förvärvaren förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Orminge Entré AB träffad överenskommelse om exploatering av tomträtt (”Markgenomförandeavtalet”). Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Förvärvaren ska vid överlåtelse av tomträtten till fastigheten verka för att varje förvärvare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Markgenomförandeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av tomträtten utge vite till Nacka kommun med 15 000 000 kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny förvärvare av tomträtten.

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

§ 30 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

..... den
För Orminge Entré AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

.....