

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, "**Kommunen**", och Fisksätra Företagspark AB, org.nr. 559379-3598, "**Exploatören**", har nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

avseende fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**"

§ 1 BAKGRUND OCH MARKOMRÅDE

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, båda belägna i Nacka kommun "**Fastigheterna**" eller "**Markområdet**", se Bilaga 1 (karta).

Kommunstyrelsen har 2022-06-13 beslutat att till Frentab AB, org. nr 559135-3536, moderbolag till Exploatören, anvisa Markområdet genom att ingå markanvisningsavtal. Beslutet har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning av Fastigheterna är genomförd.

Markgenomförandeavtalet tillsammans med Överlåtelseavtalet (se definition under § 3.1 Överlåtelse av kvartersmark nedan) fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

§ 2 DETALJPLAN

Stadsplanen för del av Fisksätra och Igelboda fastigheten Igelboda 2:19 m.fl, fastställd den 19 juni 1980, nedan kallad "**Detaljplanen**" gäller för Markområdet, se Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**".

§ 3 ÖVERLÅTELSE AV KOMMUNENS FASTIGHET/DEL AV KOMMUNENS FASTIGHET

§ 3.1 Överlåtelse av kvartersmark

Kommunen ska till Exploatören överlåta Fastigheterna på de villkor som framgår av Avtal om överlåtelse av fastighet, Bilaga 3, "**Överlåtelseavtalet**". Det villkorade Överlåtelseavtalet ingås mellan parterna parallellt med detta Markgenomförandeavtal. Exploatören ska tillträda Fastigheterna enligt vad som framgår av § 3 Tillträdesdagen i Överlåtelseavtalet, "**Tillträdesdagen**".

§ 4 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

§ 4.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning för Fastigheterna är genomförd.

§ 4.1.1 Servitut och andra rättigheter

Kommunen medger att för båda parter ändamålsenlig markyta på Kommunens fastighet Nacka Igelboda 2:19 upplåts på lämpligt sätt till förmån för Fastigheterna för exempelvis, men inte uteslutande, fjärrvärme, kulvert, fiber, vatten och avlopp. Upplåtelse kommer behövas dels mellan Fastigheterna, dels från respektive Fastighet till anslutningspunkt. Upplåtelse ska lämnas utan ersättning.

Kommunen avser upplåta servitut för skylt vid infart till området. Exakt placering ska studeras av parterna i ett senare skede. Servitutet avses upplåtas utan ersättning. Kommunen kommer att vara behjälplig vid ansökan om skyltlov men Exploatören är medveten om att hantering av skyltlov faller under myndighetsutövning.

I den mån exempelvis servitut eller annan rättighet krävs för genomförandet eller drift och underhåll av Fastigheterna, ska Kommunen utan ersättning säkerställa sådant servitut eller sådan annan rättighet i anslutning till Markområdet. Sådant servitut eller sådan annan rättighet får dock inte innebära en oskälig inskränkning av Kommunens markanvändning.

Annan rättighet för genomförande eller drift

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet krävs för genomförandet eller drift och underhåll av allmän plats, ska Exploatören utan ersättning säkerställa sådant servitut eller sådan annan rättighet på kvarteretsmark inom Markområdet. Sådant servitut eller sådan annan rättighet får dock inte innebära någon inskränkning i Exploatörens rätt att bebygga Fastigheterna enligt Detaljplanen.

§ 4.2 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska, om erforderligt, söka och medverka till genomförandet av förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149). Vid tecknade av detta Markgenomförandeavtal har parterna inte identifierat något behov av gemensamhetsanläggningar.

§ 4.3 Markföreningar

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi

för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Kommunens kostnader för åtgärder kopplade till markföroreningar begränsas till ett maximalt belopp om 10 000 000 (tiomiljoner) kronor.

§ 5 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 5.1 Samordning och tidplan

Samordning

Exploatören ska genomföra exploateringen inom Markområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta Markgenomförandeavtal.

Exploatören ska samordna genomförandet av exploateringen inom Markområdet med Kommunen, de ledningsdragande bolagen och övriga aktörer som berörs av genomförandet av Detaljplanen.

Huvudtidplan

Exploatören har i samråd med Kommunen, upprättat en huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 4.

Av huvudtidplanen ska planerade arbeten, planerad tidpunkt för färdigställande av de allmänna anläggningarna och preliminär byggstart och preliminärt färdigställande av byggnation inom kvartersmarken framgå. Exploatören ska informera Kommunen om förändringar som påverkar tidplanen.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i enlighet med huvudtidplanen.

§ 5.2 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Inom Markområdet avser Exploatören uppföra lätt-/småindustribebyggelse för lättindustriverksamhet/småindustriändamål.

Exploatören ska genomföra exploateringen på kvartersmarken med utgångspunkt i exempel på gestaltungsförslag, Bilaga 5 samt i enlighet med Detaljplanen och detta Markgenomförandeavtal. Exploatören ska vid inflyttningen i stort ha färdigställt den yttre miljön (med undantag för eventuellt årstidsberoende arbete) i anslutning till den byggnad där inflyttning sker.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Exploatören svarar för alla övriga utgifter som uppstår med anledning av den exploatering som sker inom Markområdet. Detta innefattar, men är inte begränsat till, kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme. Exploatören ska träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare.

§ 5.2.1 Avfallshantering

Exploatören ansvarar för att teckna avtal med Nacka vatten och avfall AB gällande avfallshantering för Markområdet.

§ 5.2.2 Återställande- och anslutningsarbeten

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdet. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard som framgår av Bilaga 6 "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar". Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för återställande- och anslutningsarbetena, sådant godkännande ska tillhandahållas skyndsamt och får inte oskäligen nekas. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

§ 5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen ska svara för samtliga kostnader i anledning av ansökan om marklov, schaktlov och, i förekommande fall bygglov, för de allmänna anläggningarna, samt samtliga avgifter i anledning av de allmänna anläggningarna såsom men inte uteslutande, TA-avgifter, bygglovsavgifter.

Exploatören ska, med undantag för vad som framgår i stycket ovan, ansvara för och bekosta projektering och utbyggnad av erforderliga allmänna anläggningar, dvs. enbart den väg om ca 200 meter som ska anläggas för att kunna nå Fastigheterna med biltrafik inklusive anslutning mot befintlig väg samt eventuella justeringar av befintlig gång- och cykelväg. Anläggningarna ska utföras enligt Kommunens standard vid Markgenomförandevalets tecknande, se Bilaga 6 "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar". Exploatören ska ge Kommunen möjlighet att granska projekteringshandlingar i god tid innan byggstart i syfte att säkerställa att parterna är överens om standard innan byggnation påbörjas. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när arbetena är färdigställda.

§ 5.3.1 Projektering

Projektering ska utföras i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens standard. Exploatören förbinder sig att följa Bilaga 6, "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar". Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för byggandet, sådant godkännande ska

tillhandahållas skyndsamt och får inte oskäligen nekas. Kommunens godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

§ 5.3.2 Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar

De anläggningar som ingår i Exploatörens åtaganden och vad som gäller för Exploatörens åtaganden redogörs för i Bilaga 7, "Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar".

Vid motstridigheter mellan Bilaga 6, "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar" och Bilaga 7, "Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar" eller de dokument som bilagorna hänvisar till, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga förtydligande om vad som ska gälla. Om krav som återfinns i något av dessa dokument är oklart eller på annat sätt inrymmer ett behov av förtydligande, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga förtydligande.

§ 5.3.3 Övertagande av allmänna anläggningar

Kommunen övertar de allmänna anläggningarna efter godkänd övertagandesyn. Kriterier och förfarande för övertagandesyn regleras i Bilaga 8 "Mall Driftsöverlämnande av projekt".

§ 5.3.4 Exploatörens drifts- och underhållsansvar av allmänna anläggningar

Exploatören ska svara för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de allmänna anläggningar (dvs. väg som ska byggas ut i enlighet med Markgenomförandeavtalet) som omfattas av Exploatörens åtaganden fram till dess att Kommunen övertagit ansvaret för dem. Exploatören ansvarar dock på egen bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar fram till och med godkänd övertagandesyn samt godkänd etableringsbesiktning.

§ 5.3.5 Etableringsbesiktning

Etableringsbesiktning ska genomföras efter två växtsäsonger. Etableringsbesiktningen ska utföras av en certifierad besiktningsman för utemiljö (BEUM, SP). Färdigställandeskötsel av växtmaterial som besiktigas/avsynas ska, i förekommande fall, ingå vid etableringsbesiktningen.

§ 5.3.6 Exploatörens ansvar för fel och skada

Exploatören ska tillse att ABT 06 (Allmänna Bestämmelser inom byggsektorn utfärdade av BKK) gäller för Exploatörens entreprenad(-er) avseende de allmänna anläggningar som Exploatören ansvarar för, varvid garantitiden ska vara minst fem år och i övrigt ska sedvanligt ansvar enligt ABT 06 tillämpas. Gällande övertagande av träd och planteringar med mera, det vill säga växtmaterial, ska dock garantitiden vara två växtsäsonger efter godkänd etableringsbesiktning.

Exploatören garanterar i förhållande till Kommunen att de allmänna anläggningar som Exploatören ansvarar för att bygga ut är fri från fel ifråga om material och arbetenas utförande, i förhållande till Kommunens standard och godkända handlingar, under en garantitid om fem år från och med den dag Kommunen övertagit anläggningarna. Exploatören förbinder sig således gentemot Kommunen, under dessa fem år att på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som föreligger i anläggningarna. Exploatören ansvarar även för väsentligt fel som visar sig efter utgången av femårsperioden under en ansvarstid om tio år från och med dagen för övertagandet av varje anläggning. Exploatören förbinder sig vidare att ansvara för och på egen bekostnad åtgärda skada på grund av fel i anläggningarna.

Vid tolkningen av omfattningen av Exploatörens ansvar enligt stycket ovan ska bestämmelserna om ansvar under garantitiden och om ansvar för väsentligt fel i kapitel 5 ABT 06 tillämpas. Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06, åligga Exploatören att i förhållande till Kommunen avhjälpa såtillvida det ifrågavarande felet inte beror på av Kommunen anvisad teknisk lösning eller konstruktion. Om Exploatören inte avhjälper fel eller åtgärdar skada på grund av fel, som Exploatören enligt stycket ovan ansvarar för, äger Kommunen rätt att avhjälpa fel och åtgärda skador på Exploatörens bekostnad.

§ 5.3.7 Ersättning för allmänna anläggningar

Exploatören äger inte rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende de allmänna anläggningarna eller för annan kostnad som kan uppstå i samband med fullgörandet. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn eller överlåtelse av de allmänna anläggningarna.

§ 5.3.8 Fullgörande av allmänna anläggningar

Exploatören förbinder sig att senast 36 månader från Tillträdesdagen till Fastigheterna ha uppfyllt sitt åtagande att bygga ut allmänna anläggningar enligt § 5.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar* ovan. Vidare ska allmänna anläggningar vara färdigställda innan byggnaderna på Markområdet får tas i bruk. Om Exploatören inte har uppfyllt sitt åtagande att bygga ut allmänna anläggningar inom den tidsfrist som framgår av denna § 5.3.8 har Kommunen rätt att färdigställa arbetena på Exploatörens bekostnad.

§ 5.3.9 Kostnadsberäkning av allmänna anläggningar

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen kostnadsberäkningar av de allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut. Kostnadsberäkningarna ska tas fram och överlämnas till Kommunen vid två tillfällen, dels så snart systemhandling har tagits fram, dels så snart bygghandling har tagits fram. Kommunen har rätt att själv på Exploatörens bekostnad ta fram dessa kostnadsberäkningar om Exploatören inte tillhandahåller dem eller om Kommunen bedömer att ytterligare kostnadsberäkning krävs.

När anläggningsarbetena för de allmänna anläggningarna har påbörjats, ska Exploatören tillhandahålla Kommunen slutkostnadsprognos.

§ 5.3.10 Mervärdesskatt

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra enligt § 5.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar*, vilka ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att Kommunen får årlig justering av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan justering ska baseras på justeringshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen.
2. Genom att Exploatören, eller bolag som Exploatören anvisar, i det fall Exploatören, eller det bolag som Exploatören anvisar, bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 5 kap. 32 § mervärdesskattelagen (2023:200) ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling.

Återbetalning enligt punkten 1 eller 2 ovan ska ske endast under förutsättning att och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan, i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen. Om Kommunen redan återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt.

Exploatören äger vidare inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågasätter mervärdesskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbara från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkt 1 eller 2 ovan. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

§ 5.4 Lov, tillstånd och markåtkomst

Exploatören ska ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för.

Det har konstaterats att den våtmarksutbyggnad som krävs inom ramen för den tänkta exploateringen, och som är en förutsättning enligt §7 i markanvisningsavtalet för ingående av Markgenomförande- och Överlåtelseavtalen, är genomförbar och bedöms i första hand omfattas av anmälningsplikt. Med anledning av detta har parterna överenskommit om att det åvilar Exploatören att ta fram relevanta underlag och att samordna och driva processen avseende anmälan för vattenverksamhet som ska göras innan utbyggnation startar. Samma ansvar för framtagande av underlag, samordning och drivande av processen åvilar Exploatören för det fall projekteringen skulle visa att tillstånd för vattenverksamhet i stället för anmälan krävs för utbyggnaden. Oaktat ovan ansvarar dock Kommunen för samtliga kostnader i anledning av anmälan/ansökan för vattenverksamhet avseende den mark som de allmänna anläggningarna ska uppföras på, Bilaga 6 "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar", inklusive tillhörande konsultkostnader under förutsättning att Exploatören tar fram budget för dessa konsultkostnader som godkänns av Kommunen innan arbetet påbörjas.

Det har också konstaterats att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken är aktuellt. Med anledning av detta har parterna överenskommit om att det åvilar Exploatören att ta fram relevanta underlag och att det åvilar Kommunen att samordna och driva processen avseende samråd som ska göras innan utbyggnation startar. Kommunen ansvarar för samtliga kostnader i anledning av anmälan om samråd avseende den mark som de allmänna anläggningarna ska uppföras på, Bilaga 6 "Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar", inklusive tillhörande konsultkostnader under förutsättning att Exploatören tar fram budget för dessa konsultkostnader som godkänns av Kommunen innan arbetet påbörjas. Exploatören står kostnader för egen nedlagd tid.

§ 5.5 Miljöåtgärder m.m.

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet, se Bilaga 9 "Överenskommelse om miljöåtgärder".

Exploatören ska följa Bilaga 9 vid exploateringen av Markområdet. Exploatören ska på Kommunens begäran redovisa hur krav enligt bilagan kommer att uppfyllas eller har uppfyllts.

Exploatören är medveten om att vad som anges i denna bestämmelse eller i överenskommelsen om miljöåtgärder inte påverkar Exploatörens skyldighet enligt gällande lagstiftning vad gäller miljö- och omgivningspåverkan eller dylikt i samband med genomförandet av exploateringen.

§ 5.6 Dagvatten

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med Kommunen genom exploateringsenheten och Nacka vatten och avfall AB avseende valda åtgärder, avledning av dagvatten och anslutningspunkter med mera. Avledning till Nacka vatten

och avfall AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutningspunkt ska ske enligt Nacka vatten och avfall AB:s anvisningar.

§ 5.7 Gestaltningsprogram

Exploatören har tagit fram ett exempel på gestaltningsförslag, Bilaga 5.

Detta gestaltningsförslag/Gestaltningsprinciperna ska utgöra en utgångspunkt för ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom Detaljplanen.

§ 5.8 Proaktiv bygglovsprocess

Exploatören ska samråda med Kommunen genom exploateringsenheten avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med gestaltningsförslaget, samt ge stöd åt Exploatören inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Exploatören inför/när Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Exploatörens bygglovshandlingar i god tid innan handlingarna lämnas in till ansvarig myndighet.

Om Exploatören inte har samrått med Kommunen, även innebärandes att Kommunen har fått möjlighet att lämna synpunkter på bygglovshandlingar, innan bygglovsansökan lämnas in, ska Exploatören till Kommunen erlägga vite om 100 000 (etthundratusen) kronor.

§ 5.9 Kommunikation

Parterna ska samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av Detaljplanen. Om part begär det ska en gemensam kommunikationsplan för parterna tas fram.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet samt närliggande utbyggnadsområden. Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsbrev
- Deltagande vid informationsträffar

Exploatören ska tillse att information kring eventuella begränsningar gällande framkomlighet på befintlig gång- och cykelväg skyltas tydligt på plats samt i god tid delge Kommunen denna information för Kommunens kommunikation.

§ 5.10 Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande

Exploatören ska inom 12 månader från Tillträdesdagen till Fastigheterna ha ansökt om bygglov för i vart fall en av Fastigheterna och inom 36 månader från Tillträdesdagen ha erhållit slutbesked för byggnad inom en av Fastigheterna samt inom 60 månader ha erhållit slutbesked för byggnad inom den återstående Fastigheten.

Vid bristande fullgörelse ska Exploatören erlægga vite enligt nedan.

1. Har bygglov för en av Fastigheterna inte ansökts om inom 12 månader från Tillträdesdagen ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som ansökan om bygglov försenas.
2. Om bebyggelsen på en av Fastigheterna inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom 36 månader från Tillträdesdagen ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 % av köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om bebyggelsen på den återstående Fastigheten inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom 60 månader från Tillträdesdagen ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 % av köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Exploatören hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av omständighet som beror på Kommunen eller hindras av något annat förhållande på Kommunens sida eller omständighet utanför Exploatörens kontroll och som inte vid Markgenomförandeavtalets ingående kunde förutses och inte med rimliga åtgärder kan övervinnas av Exploatören.

Tidpunkten för när vitet ska börja löpa ska också flyttas fram i motsvarande mån, dock med maximalt sex (6) månader, om Exploatörens arbete försenas på grund av att störande arbeten (t.ex. schakt, sprängning och pålning) inte kan genomföras under parningssäsong (gäller under april – augusti) på eller i anslutning till Fastigheterna.

Tidpunkten för när vitet ska börja löpa ska också flyttas fram om Exploatören hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av att lagakraftvunnet beslut om anmälan för vattenverksamhet på Fastigheterna, eller om så krävs, lagakraftvunnet tillstånd för vattenverksamhet på Fastigheterna behöver inväntas.

Tidpunkten för när vitet ska börja löpa ska också flyttas fram om Exploatören hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av att lagakraftvunnet beslut enligt 12 kap. 6 § miljöbalken behöver inväntas.

§ 5.11 Träd, vegetation och naturmark

Exploatören ska tillse att anlåtade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark. Träd och vegetation ska skyddas på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett två meter högt stängsel. Detta

gäller ej träd eller vegetation som måste fällas för att genomföra byggnationen av allmänna anläggningar. Stängslet ska placeras i enlighet med protokoll från gemensam syn som ska hållas innan arbete påbörjas. utanför trädets och övrig vegetations rotzon. I övrigt ska de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok följas.

Exploatören ansvarar för att kalla till gemensam syn så snart projektering av Markområdet kommit så långt att omfattningen av behov kring skydd av träd och vegetation är känd. Om Exploatören inte kallar till gemensam syn ska Exploatören till Kommunen utge 100 000 (etthundratusen) kronor i vite.

De träd som identifieras vid den gemensamma synen är särskilt skyddsvärda. Om Exploatören tar bort eller skadar träd som Kommunen och Exploatören skriftligen noterat som skyddsvärda, på sådant sätt att träden påverkas negativt enligt beskrivning i Nacka kommuns tekniska handbok, del 1 Gatubyggnad, ska Exploatören till Kommunen utge vite enligt nedan.

- ett vite om 100 000 (etthundratusen) kronor om ett träd skadas eller tas bort

Ovan angivna vite gäller även kompakteringsskador som uppkommit innanför trädens rotzoner.

Vid annan skada av träd och vegetation inom allmän platsmark ansvarar Exploatören för att reparera skada, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

I god tid före etablering ska parterna gemensamt göra en inventering av befintlig vegetation inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status. Exploatören ansvarar för att kalla samt dokumentera inventeringen i en skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation.

När byggnationen inom Markområdet är färdigställd och avetablering har skett ska Exploatören kalla Kommunen till en besiktning. Vid denna besiktning ska eventuella skador på träd och vegetation bedömas.

§ 5.12 Skyddsåtgärder för fåglar och fladdermöss

Kommunen har inventerat och låtit utreda åtgärder i syfte att säkerställa att relevanta bestämmelser om artskydd och kontinuerlig ekologisk funktion iakttas. De skydds- och hänsynsåtgärder som beskrivs i Bilaga 10 "Artskyddsutredning fågel" och Bilaga 11 "Artskyddsutredning fladdermöss" bedöms enligt utredningarna vara tillräckliga med hänsyn till den inventering och utredning som har genomförts och att exploateringen inte kommer utlösa förbud i artskyddsförordningen. Parterna åtar sig att genomföra

och efterleva de i Bilaga 10 och Bilaga 11 beskrivna skydds- och hänsynsåtgärderna vid den tidpunkt som, enligt den part som är ansvarig för åtgärden, är lämpligast med hänsyn till typen av åtgärd samt hur den ska genomföras enligt utredningarna.

Exploatören åtar sig att efterleva begränsningar avseende störande arbeten samt projektering av belysningsprogram enligt nämnda bilagor ovan.

Kommunen åtar sig att genomföra biotopsförstärkande åtgärder enligt nämnda bilagor ovan samt upprättande av skötselplan för dessa.

§ 5.13 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske på kvartersmark inom Markområdet. Exploatören ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen genom exploateringsenheten om vilka ytor utanför Markområdet som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Om allmän plats behöver tas i anspråk, ska Exploatören ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med Kommunen överenskomna ytan. Ansökan om upplåtelse för allmän plats ska inges till Trafikenheten i Nacka kommun.

Exploatören är införstådd med att Kommunen även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av befintlig allmän plats, schakttillstånd och trafikanordningsplaner samt att vite eller skadestånd kan avkrävas Exploatören om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats, schaktar, omlägger trafik eller dylikt utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, Nacka kommuns tekniska handbok eller Kommunens skriftligen lämnade instruktioner. Parterna är dock överens om att det inte utgår någon debitering för byggetablering inom det Markområde som Exploatören ska bygga ut, inklusive området för de allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut.

Exploatören ansvarar för att Markområdet och ianspråktagen allmän plats hålls i ett säkert och vårdat skick.

§ 5.14 Byggtrafik och framkomlighet

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Nacka de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät.

Befintlig gång- och cykelväg som passerar i direkt anslutning till Markområdet kan periodvis komma att påverkas av Exploatörens utbyggnad. Exploatören ska arbeta för att minimera begränsningar i framkomligheten och i de fall där begränsningar är ofrånkomliga i god tid samråda med och, i enlighet med § 5.9 *Kommunikation*, informera Kommunen och allmänheten om störningarna.

§ 5.15 Informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

§ 6 SÄKERHET

Frentab AB, org.nr. 559135-3536, "**Borgensmannen**" har åtagit sig, se Bilaga 12, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Markgenomförandeaftalet upp till ett belopp om maximalt 15 000 000 (femtonmiljoner) kronor.

§ 7 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET INOM MARKOMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Markområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 15 000 000 (femtonmiljoner) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandeaftalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig, vid vite om 15 000 000 (femtonmiljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat Markgenomförandeaftal avseende fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. Markgenomförandeaftalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna/del av fastigheterna tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med 15 000 000 (femtonmiljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."

Exploatören är inte skyldig och således befriad från åtagandet att överföra förpliktelser enligt ovan för det fall överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Frentab AB, org.nr 559135-3536, eller slutkonsument, förutsatt att ställd säkerhet enligt § 7 Säkerhet alltså fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att Borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltså gäller.

Om Markområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala markytan inom Markområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange

detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Exploatörens förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Markområdet intill dess att även Markgenomförandeavtalet överläts i sin helhet enligt § 9 *Överlåtelse av markgenomförandeavtalet*.

Exploatören är skyldig att senast inom fyra veckor efter det någon av Fastigheterna eller del av fastighet inom Markområdet övergått i annan ägo, informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Exploatören får inte överlåta Markgenomförandeavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet, motsvarande i vart fall den säkerhet som har utställts enligt Bilaga 10 "Bolagsgaranti".

En överlåtelse av Markgenomförandesavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markgenomförandeavtalet.

§ 9 UTKRÄVANDE AV VITE M.M.

Vite enligt Markgenomförandeavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och, i det fall det medges, rättelse inte vidtagits av Exploatören inom skäligen tid från det att Kommunen skriftligen påtalat den vitesgrundande omständigheten. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Markgenomförandeavtalet, utom vad gäller vitesregleringen avseende skyddsvärda träd och skyddsvärd vegetation enligt § 5.12 *Träd, vegetation och naturmark*, begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp. Det förtydligas att skadeersättningen i sådant fall motsvarar skillnaden mellan vitesbeloppet och det högre skadeersättningsbeloppet.

§ 10 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Markgenomförandeavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

§ 11 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom.

§ 12 GILTIGHET OCH AVTALETS EVENTUELLA UPPHÖRANDE

Markgenomförandeavtalets giltighet är villkorat av att Exploatören tillträder Fastigheterna i enlighet med Överlåtelseavtalet. Markgenomförandeavtalet är omedelbart till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten för det fall Överlåtelseavtalet (i enlighet med Överlåtelseavtalets § 4 Villkor för giltighet m.m.) är förfallet.

§ 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Markgenomförandeavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Exploatören.

§ 14 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Markgenomförandeavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

* * * * *

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

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Fisksätra Företagspark AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
John Fransson
VD

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
Mattias Fransson

BILAGOR

Bilaga 1	Markområde
Bilaga 2	Stadsplan med beskrivning
Bilaga 3	Överlåtelseavtal
Bilaga 4	Huvudtidplan
Bilaga 5	Exploatörens exempel på gestaltning
Bilaga 6	Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar
Bilaga 7	Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar
Bilaga 8	Mall Driftsöverlämnande av projekt
Bilaga 9	Överenskommelse om miljöåtgärder
Bilaga 10	Artskyddsutredning fågel
Bilaga 11	Artskyddsutredning fladdermöss
Bilaga 12	Bolagsgaranti