

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Sehlhall AB Fastigheter (org.nr. **xxxxxx-xxxx**), ("**Tomträttshavaren**"), har nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

avseende (del av) fastigheten Neglinge 2:1

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**"

1 BAKGRUND OCH EXPLOATERINGSOMRÅDE

Det geografiska område som är föremål för utveckling samt som Tomträttshavaren ska uppföra ny bebyggelse inom, benämns nedan "**Exploateringsområdet**".

Exploateringsområdets geografiska omfattning illustreras med streckad begränsningslinje på bilagd karta, (se bilaga 1) och utgör del av Stadsplan S106.

Exploateringsområdet utgör del av fastighet Neglinge 2:1 som ägs av Kommunen.

Kommunen avser stycka av Exploateringsområdet till att utgöra en ny fastighet som i sin helhet avser upplåtas med tomträtt till Tomträttshavaren.

Exploateringsområdets omfattning och slutlig beviljad bygggrätt fastslås i det bygglov som Tomträttshavaren söker utifrån gällande Stadsplan S106 för Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet upplåts till Tomträttshavaren för uppförande av ett LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, Lag (1993:387), med 1 bostad innehållande fem (5) boenderum. Upplåtelse för annat ändamål än LSS-boende beviljas inte av Kommunen. Kommunfullmäktige i Nacka kommuns beslut att ingå Markgenomförandeavtalet samt tomträttsavtalet med tillhörande sidoavtal är villkorat av att bygglov beviljas för ett LSS-boende som uppfyller kraven enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Markgenomförandeavtalet samt tomträttsavtalet med tillhörande sidoavtal avser därmed undertecknas av Kommunen först när beslut om att bevilja bygglov för LSS-boendet har vunnit laga kraft.

2 UPPLÅTELSE AV KVARTERSMARK MED TOMTRÄTT

Kommunen ska till Tomträttshavaren upplåta Exploateringsområdet med tomträtt.

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning avseende ny avstyckad fastighet ska parterna ingå tomträttsavtal på i allt väsentligt de villkor som följer av bilaga 2, tomträttsavtalet.

Tomträttshavaren ska tillträda tomträtten den dag som regleras såsom tillträdesdag enligt tomträttsavtalet.

Tomträttshavaren, som har besiktigt Exploateringsområdet, förklarar sig härmed godta Exploateringsområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister inom Exploateringsområdet.

Parterna uppskattar att Stadsplanen medger en avgäldsgrundande byggrätt om cirka 320 kvadratmeter ljus BTA inom Exploateringsområdet. Årsavgälden i tomträttsavtalet har beräknats utifrån denna uppskattning. Om ett annat antal kvadratmeter ljus BTA fastställs i samband med beslut om bygglov än parternas uppskattning, ska årsavgälden i stället beräknas utifrån detta/dessa antal, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare avgäldsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte kvarstår att nyttja. Vad som utgör ljus BTA bostad definieras närmare i bilaga 3.

Årsavgäld samt villkor och förutsättningar för tomträttsupplåtelsen regleras vidare i tomträttsavtalet.

3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR M.M.

SERVITUT M.M.

Servitut för infart till fastighet Neglinge 3:1 genom Exploateringsområdet ska ha säkrats innan Exploateringen får påbörjas. Tomträttsupplåtelsen och exploateringen ska inte medföra några följder eller merkostnader för fastigheten Neglinge 3:1. Befintlig tillfart får flyttas för att möjliggöra byggnation på Exploateringsområdet. Fastigheten Neglinge 3:1 ska säkras rätt tillfart genom ett servitutsavtal. Servitutsavtalet ska säkras genom avtal efter att exploateringsområdet upplåtits med tomträtt. Avtalet upplåts utan ersättning.

Tomträttshavaren ska i övrigt, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter, eller andra rättigheter inom Exploateringsområdet utan ersättning.

FASTIGHETSBILDNING

Kommunen har ansökt om erforderlig fastighetsbildning avseende avstyckning av kommunens fastighet Neglinge 2:1 till att utgöra en ny fastighet som i sin helhet upplåts med tomträtt till Tomträttshavaren. Den nya fastigheten utgör Exploateringsområdet som utgör grunden för detta Markgenomförandeavtal. Tomträttshavaren ska bekosta samtliga förrättningskostnader.

MARKFÖRORENINGAR

Tomträttshavaren ansvarar för samtliga arbeten och kostnader för att avhjälpa föroreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt Miljöbalken

för att marken ska kunna användas för avsett ändamål. Detta gäller, om så föreligger, även för den Kommunala markremsa intill Exploateringsområdet dit Tomträttshavaren åläggs omplacera befintlig gång- och cykelväg från Exploateringsområdet.

Om Tomträttshavaren inte fullgör sitt ansvar avseende sanering enligt ovan, äger Kommunen rätt att på Tomträttshavarens bekostnad vidta sådana avhjälpande åtgärder som erfordras enligt Miljöbalken för att den erhållna marken ska kunna användas i enlighet med stadsplanens bestämmelser. Kommunen ska samråda med Tomträttshavaren om vilka avhjälpande åtgärder som erfordras innan åtgärd vidtas.

4 GENOMFÖRANDE

BEBYGGELSEN

Tomträttshavaren förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detta Markgenomförandeavtal.

På kvartersmarken inom Exploateringsområdet avser Tomträttshavaren uppföra bostadsbebyggelse omfattande 1 (en) bostad med 5 (fem) LSS-boenderum, utgörande cirka 250 kvadratmeter ljus BTA. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Vad som utgör ljus BTA bostad definieras närmare i bilaga 3.

Tomträttshavaren ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av alla bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Det åligger även Tomträttshavaren att ansvara för och bekosta flytt av en befintlig gång- och cykelväg (GC-väg) som går genom Exploateringsområdet. Den nya GC-vägen ska placeras på kommunal allmänplatsmark i direkt anslutning till Exploateringsområdet och ska uppfylla de krav på funktion och standard som Kommunen ställer. Kommunen ska godkänna bygghandlingen innan utförandet av GC-vägen påbörjas. Kommunen ska också inför övertagandet av huvudmannskapet godkänna att GC-vägen uppförts enligt kommunens krav.

Om Tomträttshavaren inte fullgör sina förpliktelser enligt ovan, eller underlåter sig att uppföra en ny gång- och cykelväg, utgår ett vite om 1 miljoner svenska kronor. Utkrävande av vite regleras under rubrik 7 nedan. Tomträttshavaren ansvarar för att gång- och cykelfunktionen som idag sker genom Exploateringsområdet på ett trafiksäkert och ändamålsenligt sätt ska bibehållas under hela utbyggnadstiden. I det fall detta inte uppfylls äger Kommunen rätt att anlägga en provisorisk gång- och cykelväg på Tomträttshavarens bekostnad.

I förekommande fall ansvarar tomträttshavaren för och bekostar projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Tomträttshavarens bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen. Tomträttshavaren ska härvid kalla Kommunen till godkännandebesiktning när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

Det åligger Tomträttshavaren att under hela utbyggnadstiden säkerställa full tillgänglighet för tekniska anslutningar för rättighetshavare till anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet (om så föreligger). Det åligger Tomträttshavaren att föra dialog med berörda ledningsägare innan utbyggnaden startar och komma överens om genomförandet av exploateringen och om de önskar att förbesiktning av ledningarna utförs eller om behov finns att säkra befintliga ledningar med servitut eller ledningsrätt. Tomträttshavaren är medveten om att Kommunen eller ledningsägarna inte bär något kostnadsansvar för ledningsomläggningar och åtgärder till följd av exploateringen.

Tomträttshavaren ska i förekommande fall träffa avtal med berörda ledningsägare för erforderliga ledningsomläggningar och följdåtgärder avseende befintliga ledningar om de berörs. Inga arbeten får utföras som skulle kunna förorsaka skador på ledningar inom Exploateringsområdet.

Tomträttshavaren förbinder sig att följa och tillämpa vid var tid gällande modell för parkeringstal i Nacka inom exploateringsområdet. Parkering ska anordnas inom Tomträttshavarens kvartersmark på Fastigheten.

Det åligger förövrigt Tomträttshavaren att söka de tillstånd som krävs för alla arbeten samt att tillse att infart till fastighet Neglinge 3:1 hålls öppen under hela utbyggnadstiden.

BYGGNADSSKYLDIGHET

Det åligger tomträttshavaren att inom 3 år efter lagakraftvunnet bygglov och undertecknat markgenomförandeavtal ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med markgenomförandeavtalet. Om bebyggelse inte är färdigställd vid angiven tidpunkt ska vite utgå med belopp om 1000 000 kronor (en miljon kronor).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den bebyggelse som Tomträttshavaren uppför på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet enligt gällande allmänna VA-föreskrifter och vid var tidpunkt gällande VA-taxa. Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka Vatten och Avfall AB. Det åligger Tomträttshavaren att i övrigt teckna avtal med leverantörer av teknisk försörjning som är lämpligt för bostädernas ändamål.

LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Tomträttshavaren att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för Exploateringen.

DAGVATTEN

Det åligger Tomträttshavaren att tillse att genomförandet av planerad exploatering enligt Markgenomförandavtalet inte medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienten avseende dagvatten från Exploateringsområdet ökar med avseende på näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter.

Tomträttshavaren förbinder sig att genom val av byggnadsmaterial, inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med näringsämnen, tungmetaller eller andra miljögifter. Tomträttshavaren ska vidare tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten och tillse att dagvatten inom Exploateringsområdet fördröjs och infiltreras i kvartersmarken samt avleds från kvartersmarken i enlighet med Kommunens riktlinjer för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten och krav enligt Kommunens riktlinjer för dagvatten gäller även vid anläggande av ny GC-väg.

GESTALTNING

Tomträttshavaren är införstådd med att det för Kommunen är mycket viktigt med hög kvalitet på såväl arkitektonisk utformning som material.

BYGGETABLERING, PROVISORIER M.M.

Byggetablering och andra provisoriska anläggningar ska ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. För arbeten på allmän platsmark vid anläggande av ny GC-väg ska Tomträttshavaren ansöka om och bekosta de tillstånd och lov för den med Kommunen överenskomna yta som behöver tas i anspråk.

Tomträttshavaren ska svara för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, byggskyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt Kommunens anvisningar som följer vid de lov- och tillstånd som söks.

Tomträttshavaren ska vidta erforderliga åtgärder för avgränsning av Exploateringsområdet samt för återställande och återlämnande av ianspråktagen allmän plats enligt vid var tid gällande myndighetsbeslut, teknisk handbok.

INFORMATIONSSKYLtar

Tomträttshavaren förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

5 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att tomträtten inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Tomträttshavaren, vid äventyr av vite om 4 000 000 (fyra miljoner) kronor, att tillse att ny tomträttshavare övertar samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandavtalet.

Tomträttshavarens förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Tomträttshavaren överlåter tomträtt inom Exploateringsområdet.

6 ÖVERLÅTELSE AV MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Tomträttshavaren får inte överlåta Markgenomförandeavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas.

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

7 UTKRÄVANDE AV VITE M.M.

Vite enligt Markgenomförandeavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och rättelse inte vidtagits av Tomträttshavaren inom 30 dagar 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 begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Tomträttshavarens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

8 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om Tomträttshavaren inte erlägger viten enligt Markgenomförandeavtalet i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

9 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom. Part ansvarar också för skadeståndsskyldighet gentemot tredje man som annars kan uppkomma vid utförande av eller underlåtenhet att utföra förpliktelse enligt Markgenomförandeavtalet.

10 GILTIGHET

Markgenomförandeavtalet gäller intill dess att Tomträttshavaren uppfyllt samtliga sina förpliktelser i detta avtal och upphör därefter att gälla per automatik.

11 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

12 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 _____

_____ den _____

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Sehlhall AB Fastigheter

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn
Titel

.....
Namn
Enhetschef fastighetsförvaltning

.....
Namn
Titel

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet

Bilaga 2 Tomträttsavtalet

Bilaga 3 Definition av ljus BTA

Bilaga 1.

Exploateringsområdet avgränsas med svart linje

