

**MARKGENOMFÖRANDEAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
FASTIGHETEN ORMINGE 53:9,
PROJEKT KNUTPUNKTEN I NACKA
KOMMUN**

Innehållsförteckning

1.	Parter.....	I
2.	Bakgrund och markområde	I
3.	Detaljplan	I
4.	Överlåtelse av kvartersmark	I
5.	Fastighetsrättsliga frågor	I
5.1.	Fastighetsbildning.....	I
5.1.1.	Servitut och rättigheter	I
5.2.	Markföreningar	2
6.	Genomförande av exploatering.....	2
6.1.	Genomförande, samordning och tidplan.....	2
6.1.1.	Genomförande i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeavtalet.....	2
6.1.2.	Huvudtidplan	2
6.1.3.	Samordning	2
6.1.4.	Startmöte	3
6.2.	Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.....	3
6.3.	Utbyggnad av allmänna anläggningar	4
6.4.	Parkering	4
6.5.	Återställande och anslutningsarbeten.....	4
6.6.	Lov, tillstånd och markåtkomst.....	4
6.7.	Ledningar	5
6.8.	Dagvatten	5
6.9.	Miljöåtgärder	5
6.9.1.	Klimatpåverkan för byggskedet.....	6
6.9.2.	Grönytefaktor	6
6.9.3.	Träd, vegetation och naturmark.....	6
6.10.	Gestaltning.....	7
6.11.	Proaktiv bygglovsprocess.....	7
6.12.	Kommunikation	8
6.13.	Konsten att skapa stad.....	8
6.14.	Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande....	8

6.15.	Byggetablering	9
6.16.	Byggtrafik och framkomlighet.....	9
6.17.	Informationsskyltar	10
7.	Överlåtelse av fastighet inom Markområdet	10
8.	Överlåtelse av Markgenomförandeavtalet.....	11
9.	Utkrävande av vite	11
10.	Ansvar för skada.....	11
11.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	11
12.	Ändringar och tillägg	11
13.	Tvist	12

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheten Orminge 53:9

Och

X (organisationsnummer **XXXXXX-XXXX**) ”**Exploatören**”

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”

2. Bakgrund och markområde

Kommunfullmäktige har **åååå-mm-dd** beslutat att till Exploatören överlåta det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet, ”**Markområdet**”, genom att ingå markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal. Markområdet utgör Kommunens fastighet Orminge 53:9.

Detta avtal benämns nedan ”**Markgenomförandeavtalet**”.

3. Detaljplan

En detaljplan, KFKS 2016/756, nedan kallat ”**Detaljplanen**” har tagits fram för Markområdet.

4. Överlåtelse av kvartersmark

Kommunen ska till Exploatören överlåta Markområdet på de villkor som framgår av bilaga 2, ”**Överlåtelseavtalet**”.

5. Fastighetsrättsliga frågor

5.1. Fastighetsbildning

Markområdet är fastighetsbildat i enlighet med Detaljplanen. I det fall det finns behov av ytterliga fastighetsbildning eller anläggningsförrättningar ska Exploatören ansöka och bekosta dessa.

5.1.1. Servitut och rättigheter

I den mån 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 kvartersmark inom Markområdet. Sådant servitut eller sådan annan rättighet får dock inte innebära en oskälig inskränkning av kvartersmarksanvändningen.

5.2. Markföroreningar

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.

6. Genomförande av exploatering

6.1. Genomförande, samordning och tidplan

6.1.1. Genomförande i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeaftalet

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Markområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeaftalet.

6.1.2. Huvudtidplan

Exploatören ska, gemensamt med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen senast tre månader från det att detta avtal har vunnit laga kraft.

Av huvudtidplanen ska preliminära tidpunkter för de aktiviteter som Parterna anser relevanta framgå, exempelvis följande: proaktiv bygglovsprocess, byggstart, färdigställande av de allmänna anläggningarna, inflyttning inom kvartersmarken. Om byggnationen bedrivs etappvis ska huvudtidplanen utformas utifrån etapperna. Exploatören och Kommunen ska informera varandra om förändringar som påverkar tidplanen och kontinuerligt uppdatera tidplanen.

6.1.3. Samordning

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer avseende exempelvis tid och utformning. Exploatören är även skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Detaljplanen och med de ledningsdragande bolagen.

Parterna ska 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. För detta ska Parterna kontinuerligt hålla samordningsmöten. Vid behov ska Parternas entreprenörer delta vid samordningsmötena.

Parterna ska gemensamt ta fram en promemoria om produktionsförutsättningar som ska innehålla kritiska hålltider i Parternas respektive entreprenader för att

möjliggöra en god framdrift får båda parter. Promemorian ska bland annat innehålla hålltider för planerad inflytt i de bostäder/lokaler som Exploatören ansvarar för och färdigställande av de allmänna anläggningarna. Promemorian ska också innehålla en kartbild som visar Parternas arbetsområde och vilken part som nyttjar vilka markytor under vilken tidsperiod. Promemorian ska utgå från att Kommunen behöver minst 4 månader före inflytt för att slutföra de allmänna anläggningarna i anslutning till de byggnader som Exploatören uppför.

Exploatören får inte nyttja allmän plats när Kommunen ska utföra entreprenadarbeten.

Exploatören ska tillse att boende/lokalinnehavare från och med inflytt har en tillgänglig entré utan att nyttja Kommunens arbetsområde. Eventuella tillfälliga lösningar som krävs för att boende/lokalinnehavare ska ha en tillgänglig entré ansvarar och bekostar Exploatören.

Promemorian ska tas fram i god tid inför att Parternas bygghandlingar färdigställs och ligga till grund för genomförandet av Exploatörens/Parternas exploateringsåtgärder och entreprenadupphandlingar.

Promemorian ska kontinuerligt följas upp.

Exploatören är införstådd med att en samordning med ledningsägare och andra exploatörer och Kommunens arbeten inom ramen för andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploateringen av Markområdet.

6.1.4. Startmöte

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna hålla ett startmöte. Syftet med startmöte är att bestämma formerna för det fortsatta arbetet, uppföljning av Exploatörens åtaganden enligt Markgenomförandeaftalet samt upprätta rutiner för ekonomisk uppföljning. Exploatören ansvarar för att kalla till startmötet.

6.2. Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

För Markområdet bedöms Detaljplanen möjliggöra bostadsbebyggelse omfattande cirka x kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka x kvadratmeter BTA lokal för centrumändamål. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga X *Definition av ljus BTA*.

Exploatören ska genomföra exploateringen på kvartersmarken i enlighet med Detaljplanen och detta Markgenomförandeaftal.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Exploatören ska anpassa sig efter befintlig och projekterad allmän plats i angränsning till Markområdet. Eventuella frånsteg från detta eller inom allmän plats får inte göras utan Kommunens

godkännande. Merkostnader som eventuella fränsteg, samt provisorier inom allmän plats orsakade av Exploatören, leder till för Kommunen svarar Exploatören för. Exploatören ska tillse att byggnader och anläggningar inom kvartersmark klarar marktryck och trafiklaster från omkringliggande allmänna anläggningar och allmän plats.

Exploatörens konstruktioner får inte sammanbyggas med allmänna anläggningar, det vill säga allmänna anläggningarna ska vara fristående. Exploatörens konstruktioner ska vara fristående och får därmed inte sammanbyggas med allmänna anläggningar.

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.

6.3. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för och bekosta projektering och utbyggnad av erforderliga allmänna anläggningar.

6.4. Parkering

Exploatören ska anordna erforderlig parkering inom kvartersmark.

Parkering ska i första hand tillskapas inom kvartersmark inom Markområdet, i andra hand i genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov som låg till grund för framtagande av Detaljplanen ska följas som utgångspunkt.

6.5. 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 ske enligt Kommunens standard. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för återställande- och anslutningsarbetena. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

6.6. Lov, tillstånd och markåtkomst

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för. Det åligger även Exploatören att ingå avtal avseende markåtkomst för det fall sådant avtal krävs för de delar av exploateringen som Exploatören ansvarar för.

6.7. Ledningar

Exploatören är införstådd med att ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Markområdet. Exploatören tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Exploatörens byggverksamhet. Exploatören måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Exploatören ska ta kontakt med respektive ledningsägare för planering av dessa arbeten.

6.8. Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats, se bilaga **x** *Anvisningar dagvattenhantering*, samt följa de principer som föreslås i framtiden dagvattenutredning, se bilaga **X** *Dagvattenutredning*.

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med Kommunen genom exploateringsenheten i enlighet med vad som anges i punkt 6.11. *Proaktiv bygglovsprocess*. Exploatören ska även samråda med 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.

Exploatören ska tillse att planerad exploatering enligt Markgenomförandavtalet genom val av byggnadsmaterial eller annan bygg- och anläggningsåtgärd inte medför en ökning av dagvattnets föroreningsbelastning. Detta innebär bland annat att utomhusmiljön ska utformas med material som inte uppenbart bidrar till att dagvattnet tillförs näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät för dagvatten eller till vattenförekomen Skurusundet.

6.9. Miljöåtgärder

Exploatören förbinder sig att följa bilaga **X** *Miljökontrakt* vid exploateringen av Markområdet. Exploatören är skyldig att 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 Miljökontraktet inte påverkar Exploatörens skyldighet enligt gällande lagstiftning vad gäller miljö- och omgivningspåverkan eller dylikt i samband med genomförandet av exploateringen.

6.9.1. Klimatpåverkan för byggskedet

Exploatören ska tillse att klimatpåverkan för byggskedet begränsas, nedan kallad ”**Klimatprestandan**”. Klimatprestandan för Markområdet är maximalt **X** kg CO₂e/BTA.

Klimatprestandan följs upp i samband med start- och slutbesked. Om Klimatprestandan (uttryckt som maximalt **X** kg CO₂e/BTA) överskrider för den färdiga byggnaden utgår vite med 1 miljon kr för varje 5 kg CO₂e/BTA som Klimatprestandan överskrider avtalad klimatprestanda. Verifiering av klimatprestanda ska ske i enlighet med beräkningsanvisningarna som beslutats inom Klimatarena Stockholm och HS30 eller annan överenskommen beräkningsanvisning.

6.9.2. Grönytefaktor

Exploatören ska tillse att kvartersmark inom Markområdet, efter färdigställd exploatering enligt Markgenomförandeaftalet, uppfyller en balanserad grönytefaktor om minst 0,6 enligt Kommunens planeringsverktyg.

Exploatören ska redovisa sina planerade åtgärder enligt Kommunens planeringsverktyg vid proaktiv bygglovsprocess enligt avsnitt 6.11. *Proaktiv bygglovsprocess*. Exploatören ska också redovisa genomförda åtgärder vid slutbesked.

6.9.3. Träd, vegetation och naturmark

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark. Träd och vegetation ska skyddas på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett två meter högt stängsel. Stängslet ska placeras i enlighet med bilaga **X** *Skydd av träd och vegetation* och får inte flyttas under byggtiden. Inga åtgärder så som sprängning, avbanning av vegetation och uppställning får ske inom allmän platsmark NATUR. Schaktslänt i anslutning till allmän platsmark NATUR ska regelbundet vattnas och omgående täckas med plast/presenning så slänt hålls fuktig fram till återfyllandet, schaktslänt framgår i bilaga **X** *Skydd av träd och vegetation*. Eventuella framschaktade rötter i schaktslänten ska kapas och täckas enligt del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok. I övrigt ska de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok följas.

Om Exploatören tar bort eller skadar träd eller vegetation inom allmän platsmark på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, ska Exploatören till Kommunen utge vite enligt nedan.

- ett vite utgår enligt den så kallade Alnarpsmodellen om ett träd skadas eller tas bort.
- ett vite om 25 000 (tjugofemtusen) kronor per kvadratmeter vegetation som skadas eller tas bort inom allmän platsmark.

Ovan angivna vite gäller även kompakteringsskador som uppkommit innanför trädens rotzoner och vid torkskador på träd och vegetation i anslutning till schaktslännt.

Vid annan skada av träd och vegetation inom allmän platsmark ansvarar Exploatören för att åtgärda skada, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Exploatören ansvarar för garantiskötsel i tre växtsäsonger.

I god tid före etablering ska Parterna gemensamt göra en inventering av befintlig vegetation inom det område som angränsar till eller påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status. Exploatören ansvarar för att kalla till 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.

Samtliga träd som har inventerats och markerats i Detaljplanens underlag Naturvärdesinventering (Rapport Naturvärdesinventering Orminge centrum, Nacka kommun, Enviro planning 2018-07-21) Bilaga C har klassats som särskilt skyddsvärda och grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen ska samrådas med Länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för att genomföra samrådet med Länsstyrelsen där skyddsåtgärder ska beskrivas. Skyddsåtgärderna ska innan samrådet vara godkända av Kommunen.

6.10. Gestaltning

Bebyggelse inom Markområdet ska följa Exploatörens inlämnade bebyggelseförslag i samband med anbudstävling, se bilaga x *Bebyggelseförslag*.

6.11. Proaktiv bygglovsprocess

Exploatören ska samråda med Kommunen genom exploateringsenheten avseende planerad byggnation innan ansökan om bygglov respektive marklov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med Detaljplanen, gestaltning, klimatpåverkan, grönytefaktor, dagvattenåtgärder, miljökontrakt, gränssnitt mellan kvartersmark och allmän plats och andra krav på utformning enligt Markgenomförandeavtalet samt ge stöd åt Exploatören inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Exploatören när Exploatören påbörjar arbetet med att ta fram bygglovshandlingarna. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Exploatörens bebyggelseförslag i god tid innan bygglovshandlingarna 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 erlagga vite om 1 000 000 (enmiljon) kronor.

6.12. Kommunikation

Parterna ska samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av Detaljplanen.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet samt närliggande utbyggnadsområden.

6.13. Konsten att skapa stad

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med konceptet ”Konsten att skapa stad”. Exploatören åtar sig att driva och stötta insatser enligt konceptets fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Exploatörens medverkan i Konsten att skapa stad syftar till att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens vid genomförandet av exploateringen inom Markområdet.

Exploatören åtar sig att på egen bekostnad genomföra en konstnärlig satsning inom ramen för Konsten att skapa stad.

6.14. Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande

Exploatören ska inom två år från tillträdesdagen enligt Överlåtelseavtalet till Markområdet ha erhållit startbesked för bygglov och inom tre år från startbeskedet ha erhållit interimistiskt slutbesked eller slutbesked för respektive byggnad inom Markområdet i enlighet med Detaljplanen samt Markgenomförandeavtalet.

Vid bristande fullgörelse ska Exploatören erlägga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två år från tillträdesdagen enligt Överlåtelseavtalet ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som startbeskedet försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att interimistiskt slutbesked eller slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 procent av den slutliga köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet vad Parterna i detta Markgenomförandeavtal överenskommit, med undantag av överenskomna ändringar, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per månad från dess

att Kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

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

6.15. Byggetablering

Byggetablering och ytor för upplag ska i första hand ske på kvartersmark inom Markområdet. Om allmän plats behöver tas i anspråk, ska Exploatören i god tid före byggstart samråda med Kommunen genom exploateringsenheten om vilka ytor inom allmän plats som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Exploatören ska i sådant fall 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 ska samordna sina etableringsytor inom allmän plats med andra byggherrar i Markområdets omgivning.

Exploatören är införstådd med att Kommunen även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av 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.

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

6.16. 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.

Exploatören är medveten om att omkringliggande fastigheter har en pågående eller kommande exploatering. Exploatören ska vid planeringen av byggtrafik till Markområdet samordna transporter med övriga aktörer inom stadsutvecklingsområdet Orminge.

6.17. 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.

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 **beloppmedsiffror (beloppmedbokstäver) (motsvarande en tredjedel av köpeskillingen)** kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandavtalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om **beloppmedsiffror (beloppmedbokstäver) (motsvarande en tredjedel av köpeskillingen)** kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat Markgenomförandavtal avseende fastigheten Orminge 53:9. Markgenomförandavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten/del av fastigheten 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 **beloppmedsiffror (beloppmedbokstäver) (motsvarande en tredjedel av köpeskillingen)** kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Om Markområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten 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.

Exploatören är inte skyldig att överföra förpliktelser enligt ovan för det fall överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Markområdet sker till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i vilken utgör en koncern som ytterst ägs av **X**, slutkonsument eller bostadsrättsförening. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att Borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alljämt gäller.

Exploatörens förpliktelser enligt Markgenomförandavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Markområdet intill dess att även Markgenomförandavtalet överläts i sin helhet enligt punkt 10 *Överlåtelse av Markgenomförandavtalet*.

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

8. Överlåtelse av Markgenomförandeavtalet

Exploatören får inte överlåta Markgenomförandeavtalet utan Kommunens skriftliga medgivande.

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

9. Utkrävande av vite

Vite enligt Markgenomförandeavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och, i det fall det medges, rättelse inte vidtagits av Exploatören inom skälig 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 6.9.3. *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.

10. Ansvar för skada

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom.

11. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

Markgenomförandesavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Parten om Kommunens beslut att ingå Markgenomförandeavtalet inte vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om markgenomförandeavtal kan bli föremål för överprövning.

12. Ändringar och tillägg

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

13. 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 [Datum]

För Nacka kommun

För [Bolagsnamn]

genom kommunstyrelsen

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn
Titel

.....
Namn
Enhetschef exploateringsenheten

.....
Namn
Titel

Bilagor

- Bilaga 1 – Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 – Överlåtelseavtalet
- Bilaga X – Definition av ljus BTA
- Bilaga X – Anvisningar dagvattenhantering
- Bilaga X – Dagvattenutredning

- Bilaga X – Miljökontrakt
- Bilaga X – Skydd av träd och vegetation
- Bilaga X – Bebyggelseförslag