

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), (**Kommunen**), och Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613-8508), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR Morningside Marina, Erstavik 25:38

nedan benämnt ”**Exploateringsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören är ägare till fastigheten Erstavik 25:38 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder samt för verksamhetslokaler i bottenplan inom det område som är markerat med svart linje på bilagd karta, **bilaga 1, (Exploateringsområdet)**. Inom Exploateringsområdet ska även Exploatören projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar så som ombyggnation av Saltsjöbadsvägen, en kaj/strandpromenad och en sjöledning över Duvnäsvisken vilket regleras närmare i detta avtal.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Erstavik 25:38 m.fl, Morningside Marina (Dnr KFKS 2010/502-214) i Nacka kommun upprättad i april 2017, **bilaga 2, (Detaljplanen)**.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1** Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga 2** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej detta avtal)
- Bilaga 3** Överenskommelse om fastighetsreglering och fastighetsbestämning med tillhörande kartbilaga
- Bilaga 4** Tidplan/Skedesplan
- Bilaga 5** Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar inklusive bilaga
- Bilaga 6** Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar
- Bilaga 7** Gestaltningsprogram
- Bilaga 8** Nacka kommuns tekniska handbok, 2017-07-07 (bifogas digitalt)
- Bilaga 9** Miljöredovisning
- Bilaga 10** Dagvattenpolicy
- Bilaga 11** Dagvattenutredning
- Bilaga 12** Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
- Bilaga 13** Avtal avseende genomförande av bullerskärm längs med Saltsjöbanan strax öster om station Saltsjö-Duvnäs mellan Exploatören och SL
- Bilaga 14** Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 15** Stompunkter inom området
- Bilaga 16** Leveransanvisningar för relationshandlingar
- Bilaga 17** Avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och Exploatören

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parternas undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av parterna om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om Detaljplanen ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

4. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den 17 februari 2015 av Kommunen och den 20 december 2012 av Exploatören, *Ramavtal, för Morningside Marina, Erstavik 25:38* (Dnr KFKS 2013/19-050) (**Ramavtalet**). Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

5. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

6. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1 Marköverföring och ansvar

Allmän platsmark

Mark som är utlagd som allmän plats enligt Detaljplanen ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska ingen ersättning utgå.

Exploatören är medveten om markens gränser enligt ovan i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markens utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

Övrig allmän platsmark inom Exploateringsområdet som ska överlåtas till Kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och ska överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringarna, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader.

Kvartersmark

Mark som är utlagd som kvartersmark enligt detaljplanen ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska Exploatören till Kommunen erlægga en ersättning om [FEMHUNDRAÅTTIOTUSEN] 580 000 kronor.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Exploatören rätt att nyttja markområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka markområdet. Exploatören har före fastighetsregleringen beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga markområdet. Exploatören är medveten om att markområdet kan vara behäftat med fel och brister.

Exploatören är medveten om att markområdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markområdets utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

6.2 Markföroreningar

Föroreningar i Exploatörens mark

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Föroreningar i mark som överlåts till Kommunen

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt **bilaga 3**, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Exploatören ska utföra och bekosta nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Exploatören har efter saneringsarbetena enligt ovan avslutats, inte längre något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen. Exploatören har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i mark som överläts från Kommunen till Exploatören

Markområdet som överförs till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3**, svarar Exploatören för och Kommunen bekostar eventuell sanering av mark inom fastighet som Kommunen äger vid detta avtals undertecknande jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. Exploatören ska härvid svara för sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Exploatören. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således Exploatören stå för den överskjutande saneringskostnaden. Kommunen har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Exploatören, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i övrig allmän platsmark som överläts till kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning.

Exploatören ska svara för och bekosta sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående och som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals

undertecknande. Exploatören svarar för och Kommunen bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. I den mån markföreningar påträffas på sådan mark ska Exploatören utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

6.3 Servitut m.m.

I den mån servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning och anslutning av Exploatörens bryggor till allmän platsmark enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören och Kommunen upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

Servitut för kajkonstruktion

Parterna ska träffa ett avtalsservitut för följande rättighet:

- Kommunen upplåter till förmån för Erstavik 25:38, vilken ägs av Exploatören, servitut avseende rätten att för kajkonstruktionen anlägga slänt med erosionsskydd under mark. Markområde som avses belastas är sådant som enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats,
- konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän Gågata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen,
- anläggningarna/konstruktionerna, vardera på kvartersmark och allmän platsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra,
- det servitut som bildas ska innebära att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar och
- någon ersättning för servitutsupplåtelsen ska inte erläggas.

Ovan nämnda servitutsavtal ska undertecknas och servitutsområdet detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för kajkonstruktionen genomförs.

Ledningsrätt för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar och ansvarar för ledningsrätt för allmänna VA-ledningar med tillbehör.

Tillståndsprövning om vattenverksamhet för sjöledning över Duvnäsvisken, kaj samt strandpromenad

Kommunen förtydligar att tillståndsprövning enligt miljöbalken 11 kap vattenverksamhet ska handhas och bekostas av Exploatören. Exploatören bekostar även erforderligt underlag och alla övriga kostnader som uppstår i samband med tillståndsprövningen. Tillståndsprövningen inklusive underlag ska löpande samrådas med Kommunen.

6.4 Övriga avtal och överenskommelser

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.5 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 6.1 eller servitutsupplåtelse enligt 6.3. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

6.6 Gatukostnader m.m.

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

7.1 Samordning och tidplan

Bebyggelse och anläggningar ska byggas ut i den ordning som är uppställd i **bilaga 4** om ej annat överenskommes.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören 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.

7.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Krav på utförandet

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna bestämmelse, *Omfattningsbeskrivningen*, **bilaga 5**, *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*, **bilaga 6**, *Gestaltningprogrammet*, **bilaga 7** samt enligt *Kommunens tekniska handbok*, **bilaga 8**.

För produktion av anläggningarna enligt denna bestämmelse gäller **bilaga 6** *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*.

Ovan uppräknade dokument ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. avseende allmänna anläggningar, jämte genomförande av de samma. Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående

delar ska utföras i samråd med Kommunen. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen. Beslut om avvikelser från ovan nämnda dokument, som inte är av ringa betydelse, ska fattas av Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov eller övriga tillstånd och anmälningar ansöker Exploatören om detta, bekostar dessa och handhar underlag. Underlag och ansökan ska samrådats med Kommunen innan ansökan lämnas in.

Om Exploatören underlåter att bygga ut allmänna anläggningar i samband med övrig exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att de allmänna anläggningarna byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i de aktuella handlingarna och i Exploateringsavtalet i övrigt.

Förtydligande angående finansiering av strandpromenaden och dess livslängd

Exploatören ska bekosta strandpromenaden som hänvisas i **bilaga 5**. Avsteg görs vad gäller stålqualität och livslängd som Exploatören ska finansiera enligt de förutsättningar som framkommer av dokument "Strandpromenad Teknisk Beskrivning 2015-12-10" som biläggs **bilaga 5**. Väljer Kommunen att Exploatören ska utföra de fördyrande kostnaderna vad gäller stålqualität och livslängd som redovisas i "PM Konstruktion 2017-03-24" som biläggs **bilaga 5** ska Kommunen bekosta mellanskillnaden. Kostnaden för mellanskillnaden ska redovisas och hanteras i en separat skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören innan utförandet av strandpromenaden påbörjas. Exploatören äger endast rätt att debitera Kommunen efter arbetet anses vara fullgjort. Arbetet anses vara fullgjort då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen.

Förtydligande angående utbyggnad och finansiering av VA-anläggning

Regleringarna i Exploateringsavtalet utgår från att Exploatören i avtal med Nacka Vatten och Avfall AB ("NVOA") påtar sig att projektera, utföra, utforma och bekosta även sådana allmänna anläggningar som faller inom NVOA ansvarsområde. Avtal mellan NVOA och Exploatören biläggs **bilaga 17**.

Kontroll, besiktning, garanti och övertagandetidpunkt av allmänna anläggningar

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för byggnads- och anläggningsarbetena. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Kommunen senast vid slutbesiktningen.

De allmänna anläggningarna övergår till Kommunen utan ersättning till Exploatören. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktning. Garantifel definieras enligt ABT 06. Om fel uppkommer under dessa fem år ska Exploatören avhjälpa felen på egen bekostnad.

Fram till dess att allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen efter övertagandebesiktning är Exploatören byggherre och gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i Detaljplanen utgör allmän plats.

Tidplan, arbetshandlingar och granskning

Förutsättningar gäller enligt **bilaga 4** och **bilaga 6**.

Anpassningar utanför Detaljplanen

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet som Exploatören och Kommunen tillsammans har kommit överens om ska utföras i direkt anslutning och som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Erläggande av ersättning

Exploatören ersätter fortsatt Kommunen för Kommunens och Kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (granskning, besiktning, kontroll, kartor, mätjänster, uppföljning av avtalsvillkor m.m.).

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet eller anläggningar anslutande till Exploateringsområdet som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Innan Kommunen debiterar Exploatören ska en ansvarsutredning genomföras som visar vem som bär ansvaret för att allmän platsmark har förstörts.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp och bekosta utredningar och ev. åtgärder.

7.3 ABT 06 och AB 04

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

7.4 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdets kvartersmark. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under år 2018 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start år 2021.

7.5 Byggtrafik

Exploatören förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten.

För kvartersmark inom Exploateringsområdet ska trafikordningsplan upprättas och bekostas av Exploatören och ska godkännas av Kommunen. För hantering av trafikordningsplaner för allmän platsmark inom Exploateringsområdet, se **bilaga 5**.

7.6 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, **bilaga 7**.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. Underlåter Exploatören att samråda med Kommunen innan Exploatören ger in ansökan om bygglov, ska vite utgå.

För det fall att Exploatören skulle underlåta att samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt enligt ovan ska Exploatören, utge vite till Kommunen med [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

7.7 Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **bilaga 9** och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

7.8 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy, **bilaga 10**. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, **bilaga 11**.

7.9 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, **bilaga 12**, inom Exploateringsområdet.

7.10 Störningsskydd – buller

Exploatören ska vidta åtgärder för störningsskydd, och bekosta dessa, enligt:

- Detaljplanen och
- avtal tecknat mellan Exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik, **bilaga 13**.

Störningsskydd ska utföras så att bullernivån förblir oförändrad för omgivande befintlig bebyggelse utanför Exploateringsområdet. Om ökat buller uppstår efter anläggningens genomförande ska Exploatören vidta och bekosta nya bullerskyddsåtgärder för att skydda befintlig bebyggelse.

Exploatören och Kommunen är överens om att störningsskyddet ska vara uppfört och en godkänd slutbesiktning ska vara genomförd innan slutbevis för bostäderna inom Exploateringsområdet ges. Exploatören ska även samråda med Kommunen angående lämplig tid för uppförandet av störningsskyddet längs med Saltsjöbanan och dess eventuella påverkan på Saltsjöbanan innan påbörjat uppförande av störningsskyddet.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med [ENMILJON] 1 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28].

7.11 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören 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.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

7.12 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita entreprenör.

7.13 Flyttning av ledning

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar inom Exploateringsområdet såvida inte annat har överenskommit med respektive ledningsägare.

7.14 Befintlig vegetation och park

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation enligt **bilaga 14** innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen.

7.15 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, **bilaga 15**. Exploatören kan endast bli ersättningskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

7.16 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. 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.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av **bilaga 16**.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

8. Kommunikation

Kontaktorgan

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

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.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Projektledare från Kommunens exploateringsenhet har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

9. ÖVRIGA VILLKOR

9.1 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter inom Exploateringsområdet inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

9.2 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti från svensk systemviktig bank eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

9.3 Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt detta avtal ansvarar för ska Exploatören överta samtliga Kommunens eventuella skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare.

Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,
- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

9.4 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om [TIOMILJONER] 10 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28], att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [datum] ("Exploateringsavtalet"). Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet 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."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Exploatörens totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Exploatören är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta över området med tydlig markering över området som överlåts. Underlåter Exploatören att göra detta är Exploatören skyldig att erlagga [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] i vite till Kommunen.

Vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet och samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ännu inte fullgjorts, kvarstår Exploatören med ansvar gentemot Kommunen för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

Denna bestämmelse ska tillämpas på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

9.5 Moms

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter har överlämnats till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av Kommunen på utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på en jämkningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggningarna överlämnas.
2. Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling och ske först då Kommunen återfått den i handlingen angivna mervärdesskatten.

Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning enligt i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen.

9.6 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt [Överenskommelse/Överlåtelseavtal] har skett.

Exploatören ska tydligt redovisa för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Exploateringsavtalet innebär. Härtill ska den som överlåtelsen sker till ställa godtagbar säkerhet i enlighet med detta avtal motsvarande den som Exploatören ställt.

9.7 Vite

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören 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 på grund av Exploatörens avtalsbrott.

9.8 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

9.9 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

9.10 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 Duvnäs Fastighets AB

.....

.....

.....

.....