

# AVTAL FÖR GENOMFÖRANDE GÄLLANDE UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR AVSEENDE VATTEN OCH AVFALL

nedan benämnt "**Genomförandeavtal**" eller "**detta Genomförandeavtal**"

Detta Genomförandeavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka vatten och avfall AB (org.nr. 559066-7589) "**NVOA**", och
- 2) Atrium Ljungberg Uddvägen AB (org.nr. 556781-3067), "**Exploatören**".

NVOA och Exploatören benämns nedan enskilt som "Part" eller gemensamt som "Parterna".

## 1 BAKGRUND

Exploatören har ingått exploateringsavtal med Nacka kommun (org.nr. 212000-0167) ("**Kommunen**") avseende exploatering av ett antal fastigheter belägna, Nobelberget (Dnr KFKS 2009/574-214) ("**Detaljplanen**", Bilaga 1).

Inom det område som är markerat med svart linje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1 ("**Exploateringsområdet**"), avser Exploatören under Detaljplanens genomförande att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter samt förskola. Inom Exploateringsområdet ska Exploatören även projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar.

NVOA är ett av Kommunen helägt bolag som ombesörjer Kommunens lagstadgade ansvar för den allmänna vattenanläggningen (VA) samt Kommunens avfallsansvar. Detta Genomförandeavtal är därigenom kopplat till Detaljplanen samt därtill hörande exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

## 2 AVTALSHANDLINGAR

Genomförandeavtalet utgörs av detta avtal, samtliga bilagor som listas nedan samt övriga angivna handlingar.

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet),

Bilaga 2 Preliminär etappindelning

Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning, för utbyggnad av VA, Nobelberget, daterad 2018-02-05,

Bilaga 4 Moderbolagsgaranti.

Svenskt Vattens branschstandard, (bilägges ej)

### **3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas sex månader efter detta avtals undertecknande genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan 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 EXPLOATÖRENS GARANTIER**

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

- a) 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,
- b) verkställandet av Genomförandeaftalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot NVOA.

## **5 GENOMFÖRANDE AV VA-UTBYGGNAD SAMT BYGGNATION AV ÅTERVINNINGSCENTRAL**

### **5.1 UTFÖRANDE OCH FINANSIERING**

Exploatören ansvarar för projektering, utförande och utformning av VA-anläggningar inom Exploateringsområdet. Detta kommer att ske etappvis, i enlighet med preliminär etappindelning, se Bilaga 2. Parterna är medvetna om att tidpunkt för varje etapps påbörjande av utbyggnationen är beroende av att erforderliga myndighetstillstånd erhålls samt att Exploatörens villkor för byggstart uppnåtts enligt Exploatörens styrelse.

Om parterna vid senare tillfälle kommer överens därom, kan Exploatören helt eller delvis hantera kostnader som uppkommer till följd av Exploatörens åtagande enligt detta avtal såsom utlägg för NVOA:s räkning. En sådan hantering ska under sådana förhållanden regleras i separat avtal som utgör bilaga till detta avtal.

Exploatören ska vidare, på marknadsmässiga villkor, inom Exploateringsområdet, uthyra lokaler till NVOA för en s.k. Mini-ÅVC ("Återvinningscentralen"). Lokalens yta ska vara cirka 200 m<sup>2</sup> LOA med placering enligt utredning i detaljplanen med god angöring för hämtfordon. NVOA ska senast 1 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft meddela Exploatören huruvida lokal för Mini-ÅVC önskar hyras eller inte.

#### 5.1.1 UPPHANDLING AV EXPLOATÖR FÖR UTFÖRANDE M.M.

Vid upphandling av leverantör för utbyggnad av VA-anläggningar inom Exploateringsområdet har Exploatören att förhålla sig till och iaktta de krav som följer av lagen (2016:1145) om offentlig upphandling och anslutande lagstifning. Om upphandlingen överprövas, eller om NVOA skulle drabbas av skadeståndsanspråk, upphandlingsskadeavgift eller kostnader för juridiskt ombud inom ramen för detta avtal, är Exploatören skyldig att i sin helhet ersätta NVOA för sådan skada/kostnad.

Exploatören ska samråda med NVOA gällande utförandet av upphandlingen inbegripet, men inte begränsat till, annonsering av upphandlingen, utformningen av förfrågningsunderlag, utvärdering av anbud och tilldelning av kontrakt.

#### 5.1.2 KOSTNADSREGLERING AV VA-ANLÄGGNINGARNA

Efter det att VA-anläggningen som Exploatören projekterar och bygger ut enligt detta avtal är klar (se punkten 7.3 nedan), kommer NVOA att fakturera Exploatören anläggningsavgift motsvarande de av Exploatören verifierade verkliga självkostnader vad gäller kostnaden för projektering och utförande av den aktuella anläggningen exklusive sådan mervärdesskatt som upptagits i handling enligt punkt 8.6. På detta belopp i anläggningsavgift tillkommer 25 % mervärdesskatt som ska erläggas av Exploatören. NVOA äger vid förfrågan full insyn i Exploatörens böcker hänförliga till utbyggnaden av aktuell VA-anläggning.

Utöver de verifierade kostnaderna kommer NVOA även att fakturera avgiften för upprättande av varje uppsättning förbindelsepunkter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Exploatören har vid samma tidpunkt, med de begränsningar som följer nedan, rätt att fakturera NVOA ett belopp motsvarande sin verkliga självkostnad (exklusive sådan

mervärdesskatt som upptagits i handling enligt punkt 8.6), utan några procentuella påslag, vad gäller kostnaden för projektering och utförande av den aktuella anläggningen. Exploatören ska härvid verifiera sina nedlagda kostnader.

I den mån som Exploatörens övriga exploatering i Exploateringsområdet har föranlett hinder eller motsvarande för utförande VA-entreprenör äger Exploatören inte rätt att fakturera NVOA för den merkostnad som hindret orsakat.

#### 5.1.3 KRAV PÅ UTFÖRANDET

NVOA har tagit fram en *omfattningsbeskrivning* för utbyggnad av VA inom Exploateringsområdet, Bilaga 3. Exploatören ska projektera, utföra och utforma VA-anläggningar i enlighet med *omfattningsbeskrivningen*, riktlinjer från branschorganisationen Svenskt Vatten AB samt svensk branchstandard för VA.

Ovan uppräknade dokument ska således utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. Projektering och utförande av samtliga i detta genomförandeavtals ingående delar ska utföras i samråd med NVOA. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av NVOA. Beslut om avvikelser från ovan nämnda dokument, som inte är av ringa betydelse, ska fattas av NVOA.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta och handhar underlag. Underlag och ansökan ska samrådats med NVOA.

NVOA ska bjudas in till byggmöten. Syftet med att NVOA deltar är att kunna bevaka att de allmänna anläggningarna byggs enligt bygghandling samt tidigt få information om eventuella problem med valda lösningar samt förändringar i produktionstidplanen.

NVOA har rätt att utan anmälan utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som Exploatören utför, som omfattas av detta Genomförandeavtal och som NVOA finner erforderlig.

Om Exploatören underlåter att bygga ut VA-anläggningar i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar och efter skriftligt påpekande inte vidtagit rättelse, äger NVOA rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att dessa anläggningar byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i Genomförandeavtalet.

#### 5.1.4 UPPLAGSPLATS

För det fall Exploatören behöver använda Kommunens mark för t ex upplag, uppställning av t.ex. bodar och containers, eller annat ändamål som står i samband med VA-utbyggnationen som kräver tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen åligger det Exploatören att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. Detsamma gäller om Kommunens mark behöver användas som parkeringsplats av anställd hos någon part eller av någon part anlitad entreprenör. Det åligger respektive part att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd.

#### 5.1.5 ANPASSNINGAR UTANFÖR DETALJPLANEN

I den mån som Exploatörens utbyggnad av VA-anläggningar inom Exploateringsområdet påverkar befintliga anläggningar utanför Exploateringsområdet, ingår det i Exploatörens åtaganden att i anslutning till detaljplanegräns genomföra behövliga anpassningar för att tillse tekniskt godtagbara övergångar kan erhållas. Exploatören har också en skyldighet att tillse att funktionen av anläggningar utanför Exploateringsområdet inte påverkas negativt av Exploatörens arbeten inom Exploateringsområdet.

#### 5.1.6 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av detta avtal ska ABT 06 eller AB 04 tillämpas för projektering och genomförande av de allmänna anläggningar som Exploatören utför enligt Genomförandeaftalet.

## 6 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att NVOA kommer att ansöka om ledningsrätt för att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig, efter samråd, att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av NVOA inom Exploateringsområdet.

NVOA ska före ansökan och vid utövandet av ledningsrätten samråda med Exploatören för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

#### 6.1.1 BELÄGENHET

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

#### 6.1.2 TILLGÄNGLIGHET

Exploatören ska tillse att NVOA äger tillträde till Exploateringsområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

#### 6.1.3 LEDNINGSARBETEN

NVOA ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid informera Exploatören om tilltänkta åtgärder. NVOA och Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Exploatören. NVOA ska dock i sådant fall snarast informera Exploatören om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska NVOA återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

#### 6.1.4 FÖRESKRIFTER

Exploatör ska tillse att borrhningsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av NVOA:s ledningsrätt väsentligen försvåras eller att NVOA hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

#### 6.1.5 ERSÄTTNING

Exploatören har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Exploateringsområdet.

## **7 ÖVERTAGANDE**

### **7.1 BESIKTNING**

Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör genomförs för de utförda anläggningarna. Utsedd besiktningsman ska vara certifierad samt inneha erfarenhet och kompetens inom VA-området. Sedan anläggningarna har slutbesiktigats och relationshandlingar och driftsinstruktioner i enlighet med projekterade bygghandlingar har överlämnats till NVOA ska anmälan om övertagandebesiktning göras av Exploatören. Kallelse till besiktning ska ske minst 15 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av NVOA efter samråd med Exploatören. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

### **7.2 GARANTI**

Garantitiden ska vara fem år, för såväl arbete som material, från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. NVOA kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

### **7.3 ÖVERTAGANDETIDPUNKT**

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för respektive anläggning, som denne utför, fram till dess respektive anläggning godkänts vid övertagandebesiktning. I samband med godkänd övertagandebesiktning övergår anläggningen till NVOA utan ersättning till Exploatören utöver vad som anges under punkt 5.1.2, varvid även Exploatörens åtagande och ansvar relaterat till produktionen av anläggningen är slutligt reglerat (för garantiansvar se ovan).

## **8 ÖVRIGA VILLKOR**

## **8.1 SÄKERHET**

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Genomförandeaftalet har Exploatören ställt säkerhet i form av en moderbolagsgaranti, Bilaga 5, vilken har överlämnats till NVOA i samband med att Exploatören undertecknat detta avtal.

### Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan successivt nedskrivs med belopp som motsvarar av NVOA godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av de anläggningar som Exploatören ska genomföra inom ramen för detta avtal. Fem procent av säkerheten ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av NVOA.

## **8.2 SKADESTÅND**

Brister part i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Genomförandeaftalet äger motparten rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

## **8.3 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Exploatören ersättningar 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.

## **8.4 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

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

## **8.5 TVIST**

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på NVOA:s hemort.

## **8.6 MERVÄRDESSKATT**

För arbete relaterat till VA-anläggningen som Exploatören utför under exploateringen, vilken därefter har överlämnats till NVOA, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av NVOA på utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att NVOA får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på en jämningshandling enligt 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen som Exploatören överlämnat i samband med att anläggningarna överlämnas. Återbetalning till Exploatören ska ske löpande och först efter NVOA erhållit mervärdesskatten.
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 enligt 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen.

Återbetalning ska då baseras på sådan handling och ske först då NVOA återfått den i handlingen angivna mervärdesskatten.

NVOA ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan. Exploatören äger emellertid 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 NVOA eller i det fall NVOA enligt mervärdesskattelagen inte har rätt att erhålla mervärdesskatten. Exploatören garanterar att utställda handlingar enligt punkt 1 eller 2 ovan är korrekta. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå NVOA med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
För Nacka Vatten och Avfall AB

..... den .....  
För Atrium Ljungberg Uddvägen AB

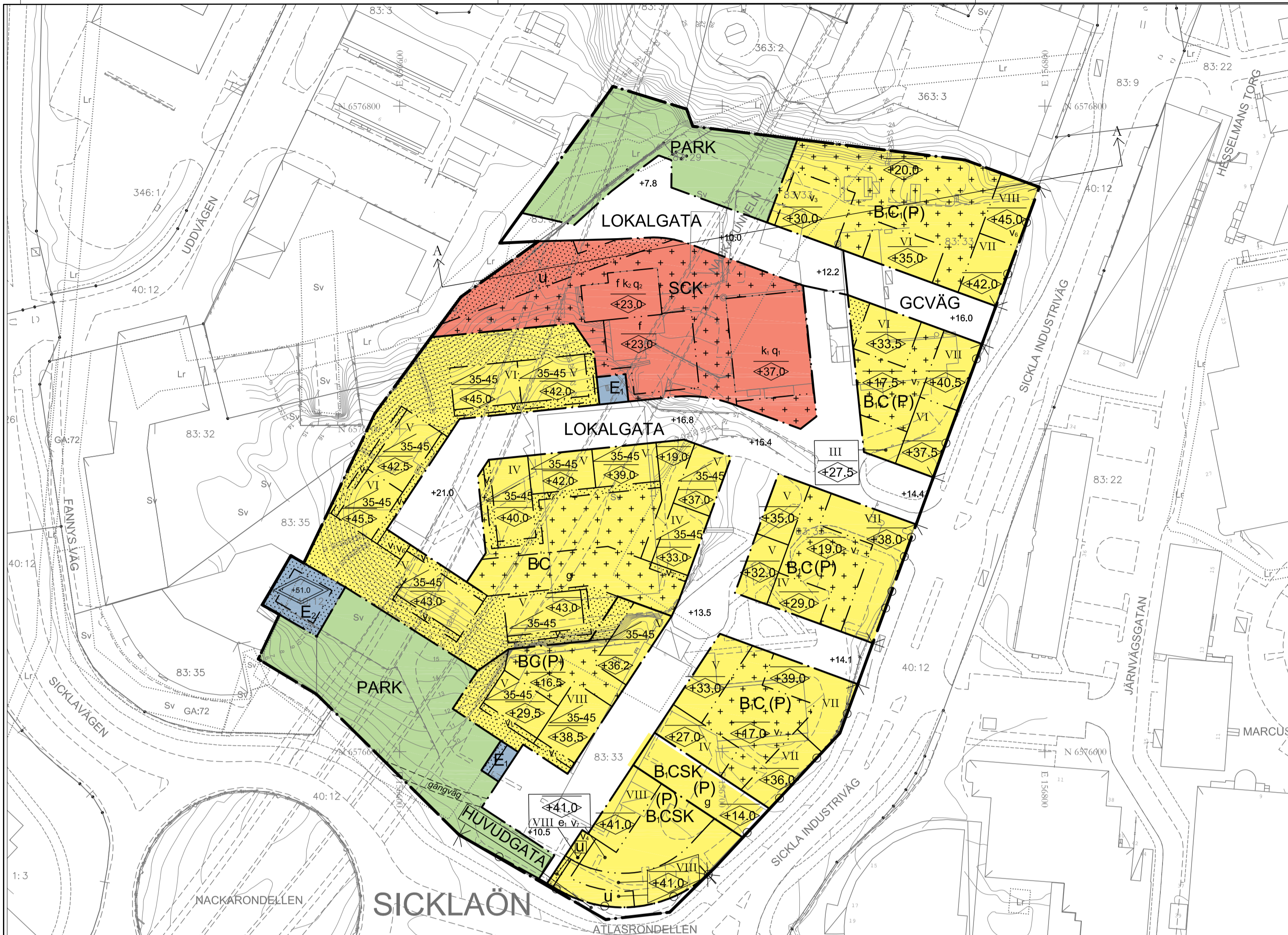
.....

.....

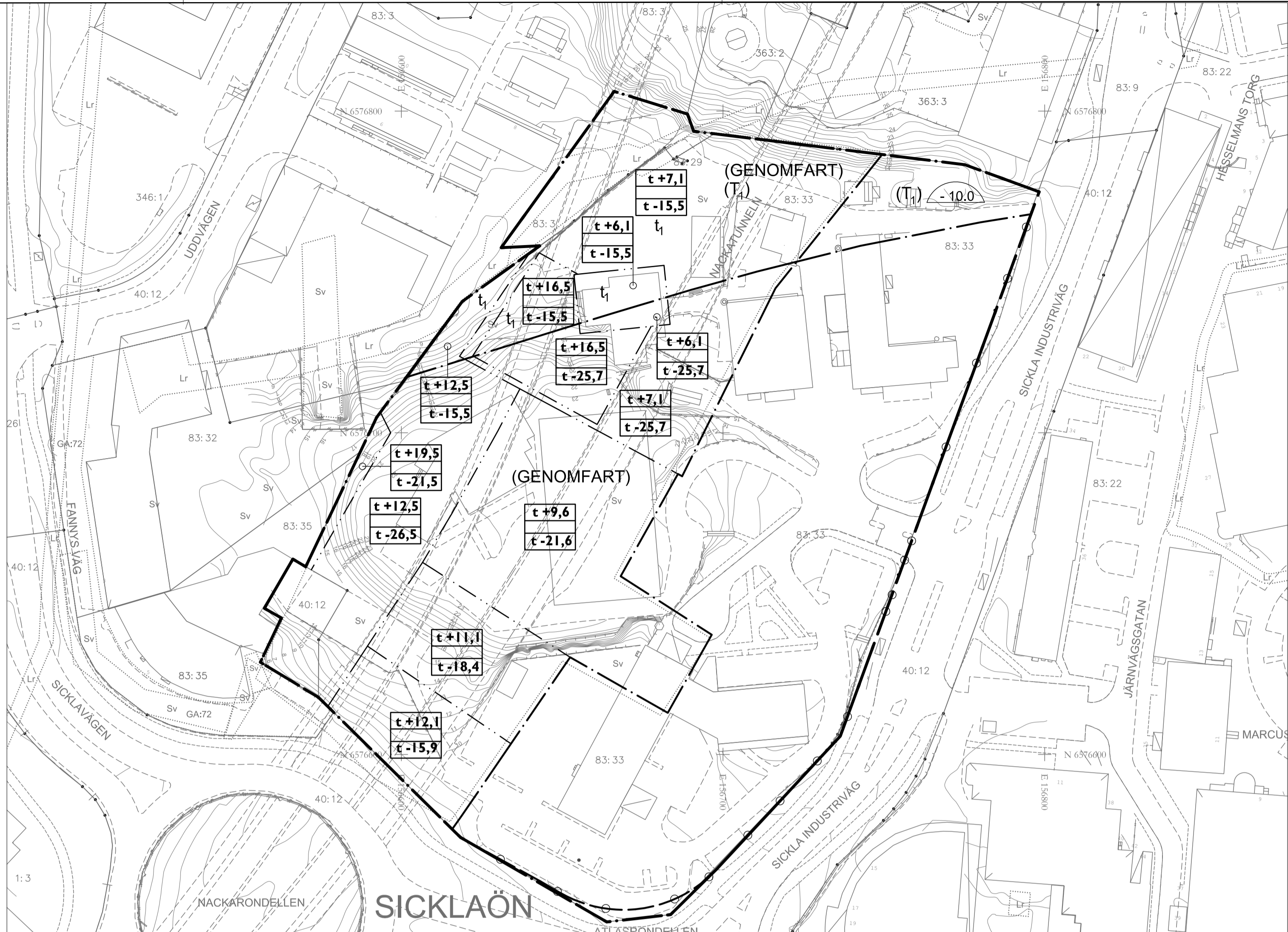
.....

.....





Plankarta 1. Bestämmelserna gäller tillsammans med plankarta 2.



Plankarta 2. Bestämmelser på kartan ovan anger begränsningar till följd av underliggande vägtrafiktunnlar och tunnlar för tunnelbana.

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- GCVÄG: Gång och cykelväg
- (GENOMFART): Väg för genomfart i tunnel

**Kvarteretsmark**

- B.C: Bostäder och centrum. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- B.C.: Bostäder och centrum. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot park till minst 60% av fasadlängd. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- B.CSK: Bostäder, centrum, högskola och kontor. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg och Atlasrondellen.
- BC: Bostäder och centrum.
- E: Elnätstation
- E: Avluftningstorn
- SCK: Förskola, skola, centrum och kontor.
- (T): Trafikändamål i tunnel.
- (P): Parkering under mark/upphöjd gård.

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högst två komplementbyggnader per bostadsgård med högst sammanlagd byggnadsarea på 20 kvm och högst 3,0 meters nockhöjd.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik.

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e: Om inte högskola uppförs är högsta nockhöjd +16,5 meter över nollplanet.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvarteretsmark)**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utformning
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Lägst totalhöjd i meter över nollplanet
- Minsta resp. största taklutning i grader
- Högst antal våningar

- v<sub>1</sub>: Balkong får anordnas med en minsta frihöjd på 3,0 meter.
- v<sub>2</sub>: Balkong får anordnas.
- v<sub>3</sub>: Översta våningen ska dras in minst 1,5 meter.
- v<sub>4</sub>: Bullerskärm som är indragen minst 1,5 meter mot gård ska anordnas.
- v<sub>5</sub>: Bulleravskärmning ska anordnas.
- v<sub>6</sub>: Byggnad mot fastigheten Sicklaön 363:3 ska utformas så att motbyggnad möjliggörs.
- v<sub>7</sub>: Balkonger får anordnas på högst 3 sidor av bostadsgård med minsta frihöjd på 3,0 meter och får kräva ut högst 1,5 meter från fasadiv.

**Gestaltning hela planområdet**

- Entréer ska placeras mot huvud- och lokalgator.
- Där byggrätten är placerad mot allmän plats ska byggnad placeras mot kvartersgräns.
- Översta våningen mot Sickla industriväg ska dras in minst 1,5 meter förutom kvarteret närmast Atlasrondellen, B.CSK(P), där de två översta våningarna (våning 7 och 8) ska dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. Trapphus och därtill tillhörande installationer undantaget.
- Sockelväning mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatunivå.
- Balkonger får ej kräva ut från fasadiv över Sickla industriväg men får kräva ut högst 1,5 meter från fasadiv över allmän plats med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Balkonger mot allmän plats får inte glasas in förutom i den omfattning som där krävs för att uppnå riktvärden avseende buller.
- Burspråk får kräva ut över allmän plats högst 4,0 meter med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Bebyggelsen ska utföras så att fasaderna mot gata varierar trapphusvis.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Ljusa färger med träinslag ska företrädesvis användas mot kringbyggd gård.
- Lekplatser ska anordnas på bostadsgårdar.

**Utseende**

- f: Tillbyggnad ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag, proportioner och kubiska form.

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

- k: Byggnadens grundform med f.d. destillationstorn i mitten ska kunna avläsas. Utvändiga underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag.
- k<sub>1</sub>: Utvändiga underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag och kubiska form.

**Värdefulla byggnader och områden**

- q: Byggnad får inte rivas.
- q<sub>1</sub>: Byggnad (inkluderat skorsten) får inte rivas. Särskilt värdefull byggnad vars huvudkaraktär från 1940/50-talet skall bevaras, därtill skorstenen av rund konisk typ, ståendes på kvadratisk bas.

**Byggnadsteknik**

- Lägst tillåtna schaktningnivå i meter relativt nollplanet
- Mellan angivna höjder (i meter relativt nollplanet) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras. Mellan angivna nivåer får 3D-fastighetsbildning ske.

Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan, och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördrjning av dagvattnet. Dagvattenåtgärder inom kvarteretsmark ska utformas enligt principer och volymer illustrerat på bild sidan 38 i planbeskrivningen.

**STÖRNINGSSKYDD**

- Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:
  - 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fönster (frifältsvärde).
  - Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
  - stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer, skolförskola eller liknande verksamheter.
  - vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller liknande verksamheter.

- Skola och förskola ska utformas så att:
  - Ljudnivån på lektyr från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00
  - Ljudnivån på lektyr från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

- Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.

Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Obebyggda områden inom 20 meter från ett eventuellt framtida avluftningstorn ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

- Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med:
  - Friskluftstak placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
  - Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

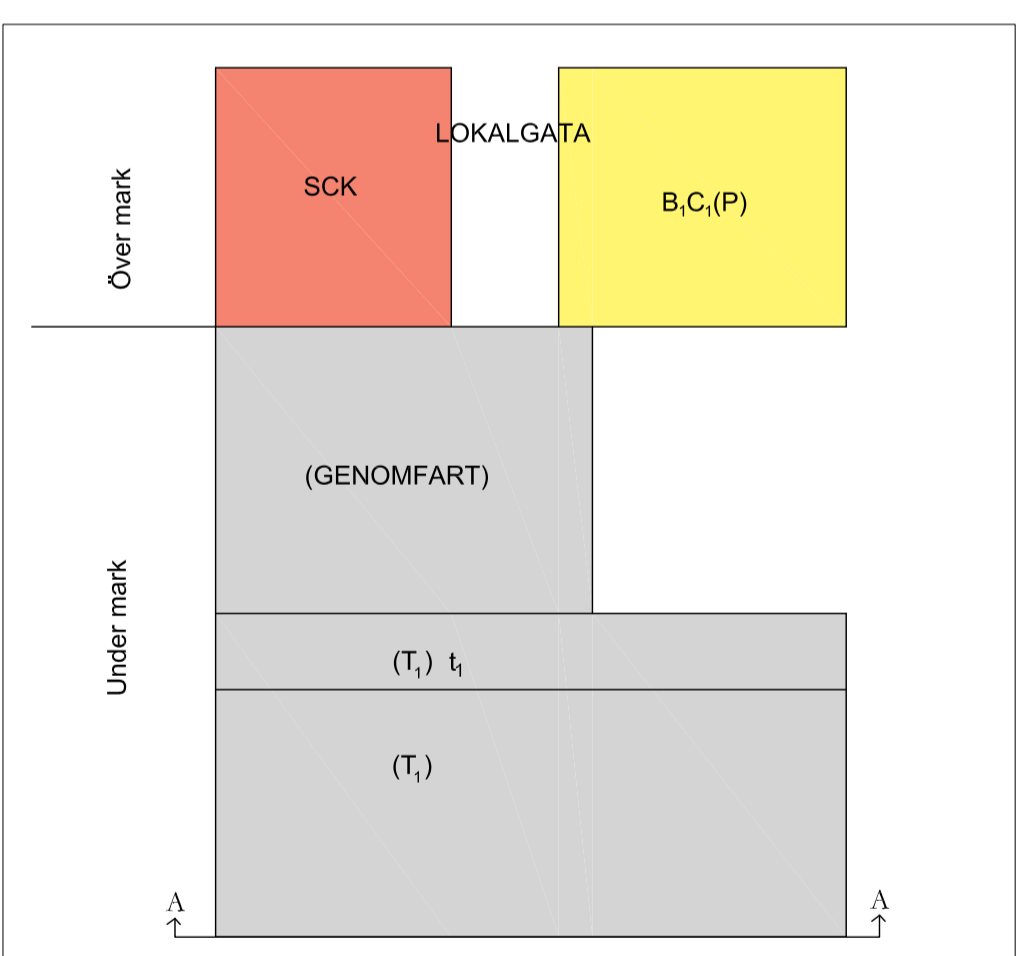
**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markförening.

**ILLUSTRATION**

- gångväg: Illustrationslinje
- Illustrationstext

Uppdaterad datum: 2016-07-05  
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.  
Grundkarta över Sicklaön 83:33, Nobelberget  
Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdsystem RH2000



Principsektion, ej skalenlig

**ANTAGANDEHANDLING**

UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)

**Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön Nacka Kommun**  
Normalt planförfarande  
Planenheten i augusti 2017, justerad november 2017

Nina Åman Planchef  
Alexander Erixson Planarkitekt

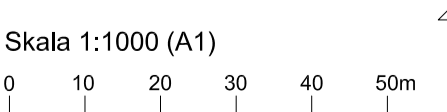
Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

**TECKENFÖRKLARING**

- Grundkarta
- Kommungräns
- Plangräns
- Fasighetsgräns
- 389:10 Fasighetsbeskrivning
- SA Gemensamhetsanläggning
- S Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- Fonnlämning
- Välgång
- Tunnel
- GC-bana
- Plan, skaket
- Mur
- Södmur
- Höjdskurv, höjdstext
- Husiv inlätt bostadshus
- Husiv inlätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husiv inlätt komplementbyggnad
- Takstäl karterad byggnad från primärkartan
- Trappa

Till planen hör:  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltungsprogram

KFKS 2009/574-214  
Projektnr. 9216





# Etappindelning allmän platsmark Nobelberget



Etapp 2  
preliminär överlämning  
2022/2023

Etapp 1  
preliminär överlämning  
Q3 2020

Etapp 3  
preliminär överlämning  
2026/2027

PRELIMINÄRHANDLING  
2017-12-12

Utbyggnad start 2018  
Utbyggnad klar preliminär  
2027



## **Omfattningsbeskrivning Nobelberget**

Den ungefärliga omfattningen av utbyggnaden framgår av s. 15 i PM upprättad av Sweco den 21 april 2017, uppdaterad den 10 maj 2017, benämnd ”PM VA- OCH LEDNINGSSAMORDNING” (Bifogas).

### **Vatten**

Anslutning till befintligt nät sker i Sickla Industriväg vid Bergsvägen och Järlarondellen, om möjligt. Varje fastighet ska ha en servis. Varje vattenservis ska ha en vattenmätare.

### **Spillvatten**

Anslutning till spillvattensker i Sickla Industriväg, Järladen/Sickla Industriväg, om möjligt, samt mot befintligt nät i angränsande fastighet Sicklaön 83:3.

### **Dagvatten**

Anslutning till befintligt dagvattennät sker i Sickla Industriväg, Järladen/Sickla Industriväg, om möjligt, samt mot befintligt nät i angränsande fastighet Sicklaön 83:3.

Inom kvartersmark anordnas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten från utbyggd dagvattenanläggning på kvartersmark som ansluts till kommunens nät skall fördröjas och renas enligt kommunens anvisningar för dagvattenhantering. Oljeavskiljare för parkeringsytor erfordras för mer än sammantaget 20 parkeringsplatser på hårdgjord yta.

## **BOLAGSGARANTI**

Denna bolagsgaranti ("Bolagsgarantin") har denna dag utfärdats av Atrium Ljungberg AB org. nr 556175-7047 ("Borgensmannen"), till förmån Nacka vatten och avfall AB (org.nr. 559066-7589) ("NVOA")

### **1. Bakgrund**

Atrium Ljungberg Uddvägen AB org. nr 556781- 3067 ("Bolaget"), ingår i samma koncern som Borgensmannen. NVOA och Bolagen har för avsikt att ingå ett genomförandeavtal gällande utbyggnaden av allmänna vattenanläggningar (VA) i samband med exploateringen av Nobelberget ("Avtalet"). Som grund för Avtalet ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 83:33 m.fl, Nobelberget (Dnr KFKS 2009/574-214) ("Detaljplanen").

### **2. Garantiåtagande**

- 2.1 Till säkerställande av Bolagets rätta fullgörande av dess ekonomiska åtaganden gentemot NVOA enligt Avtalet, går Borgensmannen i borgen som för egen skuld gentemot NVOA.
- 2.2 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt under denna Bolagsgaranti mer långtgående åtagande gentemot NVOA än Bolaget har gentemot NVOA enligt Avtalet. Borgensmannens åtagande enligt denna Bolagsgaranti är vidare i varje fall begränsad till femton miljoner (15 000 000) kronor. Nämnt begränsningsbelopp kan löpande skrivas ned efter NVOA:s godkännande. Bolagsgarantin ska vidare nedskrivas i motsvarande mån i samband med delvis utbetalning under densamma.

### **3. Förutsättningar för garantiåtagande**

De garantiåtaganden som framgår av denna Bolagsgaranti gäller endast under förutsättning att NVOA och Bolagen ingår Avtalet samt förutsatt att det villkor för Avtalets giltighet som framgår härav uppfylls.

### **4. Giltighetstid**

- 4.1 Denna Bolagsgaranti gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av Bolagsgarantin till och med att Bolagen uppfyllt sina åtaganden enligt Avtalet, dock i varje fall längst till och med dagen som infaller tio år efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft.
- 4.2 Bolagsgarantin gäller krav som framställs skriftligen av NVOA till Borgensmannen inom giltighetstiden. Vid giltighetstidens utgång ska NVOA returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid giltighetstidens utgång oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.

4.3 Bolagen är, vid tidpunkten för utfärdandet av denna Bolagsgaranti, ett bolag inom samma koncern som Borgensmannen. I händelse av förändring av sådant förhållande ska Borgensmannen tillse att ny(a) motsvarande bolagsgaranti(er) utställs till NVOA av ny(a) aktieägare till det aktuella Bolaget, som reflekterar sådan förändring eller att NVOA erhåller annan likvärdig säkerhet för aktuella garantiåtaganden. Nya bolagsgarantier eller likvärdiga säkerheter ska godkännas av NVOA innan Borgensmannen frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Bolagsgaranti. Vid mottagande av sådan(a) ny säkerhet(er) ska NVOA returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid NVOA:s godkännande av ny(a) säkerhet(er) oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.

## **5. Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till denna Bolagsgaranti ska upprättas skriftligen och undertecknas av både NVOA och Borgensmannen.

## **6. Tillämplig lag och tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Bolagsgaranti ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på NVOA:s hemort.

---

Denna Bolagsgarant har upprättats i ett (1) exemplar, vilket NVOA erhåller.

Ort:

Datum:

**Atrium Ljungberg AB**

---

Namnförtydligande:

---

Namnförtydligande: