

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR ÄLTA CENTRUMKVARTER I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "Exploateringsavtal" eller "detta avtal".

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 "**Kommunen**",
- 2) Wallenstam Fastighets AB Älta, org. nr 556720-1198
- 3) Wallenstam Fastigheter 164 AB, org. nr 559044-4336
- 4) Wallenstam Fastigheter 297 AB, org. Nr. 559088-0695

Part 1) – 4) benämns i detta avtal enskilt för "**part**" och gemensamt för "**parterna**".

Part 2) – 4) benämns i detta avtal enskilt för "**Exploatören**" och gemensamt för "**Exploatörerna**".

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplanen Älta centrumkvarter KFKS 2016/440 benämnd "**Detaljplanen**".

Detaljplanekartan biläggs detta avtal i **Bilaga 1**. För detta avtal gäller dock att Detaljplanens samtliga handlingar enligt KFKS 2016/440 Älta centrumkvarter ska anses vara bilagda avtalet i Bilaga 1. Detaljplanen omfattar fastigheterna Älta 69:1, 19:1, 27:3, 25:1 samt del av Älta 10:1, 24:2, 69:2 och 18:2 i Älta, Nacka kommun. Detaljplanen berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området ligger bland annat dagens lokalcentrum, bostäder, två parkeringsdäck och två utflyttade förskolebyggnader.

Detaljplanens övergripande syfte är att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner, bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler samt centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreativmiljöer.

Exploatörerna är ägare till fastigheterna Älta 19:1, 27:3 och 25:1, benämnda "**Fastigheterna**", inom detaljplaneområdet i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom det område som är markerat med rödsträckad begränsningslinje inom Detaljplanen, **Bilaga 2**, benämnt "**Exploateringsområdet**". Exploatören Wallenstam Fastighets AB Älta och Exploatören

Wallenstam Fastigheter 164 AB är båda delägare till fastigheten Älta 25:1 där de äger en andel om 99 % respektive 1 %. Exploatören Wallenstam Fastighets AB Älta och Exploatören Wallenstam Fastigheter 297 AB är båda delägare till fastigheten Älta 19:1 där de äger en andel om 99 % respektive 1 %. Exploatören Wallenstam Fastighets AB Älta är även ägare till fastigheterna Älta 27:3 och Älta 24:2.

1.2. Delområden

De tillkommande byggrätterna för bostadsändamål, verksamhetsändamål och serviceändamål inom Exploateringsområdet är uppdelade i fem områden, "Delområde 1", "Delområde 2", "Delområde 3", "Delområde 4", "Delområde 5" se markerade områden på **Bilaga 3**.

Delområdena kallas nedan var för sig för "Delområde" och gemensamt för "Delområdena".

1.3. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Parterna är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatörerna, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt **Bilaga 5 fastighetsregleringar, Bilaga 6 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering samt Bilaga 6b Köpeavtal** har genomförts, avser bygga totalt cirka 695 bostäder och cirka 7 000 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 1, Delområde 2, Delområde 3, Delområde 4 och Delområde 5.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till Detaljplan för Älta centrumkvarter, KFKS 2016/440
<u>Bilaga 2</u>	Exploateringsområdet
<u>Bilaga 3</u>	Karta över Delområden
<u>Bilaga 4</u>	Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar
<u>Bilaga 5</u>	Fastighetsregleringar karta
<u>Bilaga 6</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 6b</u>	Köpeavtal
<u>Bilaga 7</u>	Avsiktsförklaring
<u>Bilaga 8</u>	Ramavtal
<u>Bilaga 9</u>	Detaljplaneavtal
<u>Bilaga 10</u>	Tillägg till ramavtal
<u>Bilaga 11</u>	Markanvisningsavtal kvarter 6

<u>Bilaga 12</u>	Avtal kostnadsfördelning projektering huvudvattenledning
<u>Bilaga 12b</u>	Avtal om kostnadsfördelning utförande av huvudvattenledning
<u>Bilaga 13</u>	Avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar inom Älta centrum
<u>Bilaga 14</u>	Beräkning köpeskilling
<u>Bilaga 15</u>	Tidplan/Skedesplan
<u>Bilaga 16</u>	Miljöredovisning
<u>Bilaga 17</u>	Grönytefaktor
<u>Bilaga 18</u>	Stompunkter
<u>Bilaga 19</u>	Anvisningar inmätningar relationshandlingar
<u>Bilaga 20</u>	Överenskommelse om ändring av GA:2
<u>Bilaga 21</u>	Moderbolagsborgen
<u>Bilaga 22</u>	Indexjustering
<u>Bilaga 23</u>	Exploateringsersättning
<u>Bilaga 24</u>	Detaljplaneprogram. Bifogas ej. Hänvisning: § 235 KFKS 2012/696-214
<u>Bilaga 25</u>	Dagvattenutredning
<u>Bilaga 26</u>	Evakueringsparkering
<u>Bilaga 27</u>	Hängavtal
<u>Bilaga 28</u>	Principer om kostnadsfördelning ledningar
<u>Bilaga 29</u>	Miljöhus
<u>Bilaga 30</u>	Ljus BTA

3. HANDLINGARS TURORDNING

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 1, Detaljplanen
3. Övriga bilagor till Exploateringsavtalet

4. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen vinner laga kraft senast den 31 december 2025. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatörerna eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som parterna skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploatorerna är medvetna om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Exploatorerna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

5. ANDRA AVTAL

Kommunen och Wallenstam AB ingick 2013 Avsiktsförklaring för området runt Älta centrum (**Avsiktsförklaringen**), se **Bilaga 7**.

Kommunen och Wallenstam AB tecknade ramavtal under 2015 (**Ramavtalet**), se **Bilaga 8**. Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

Kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta tecknade under 2016 detaljplaneavtal som reglerar arbetet med att ta fram förslag till detaljplan och kostnaden för detta, se **Bilaga 9**.

Kommunen och Wallenstam AB tecknade ett tillägg till ramavtalet under 2017 **Bilaga 10 (Tillägg till Ramavtal)**. Detta Exploateringsavtal ersätter till fullo avtalet "Tillägg till ramavtalet" i de delar som omfattas av Detaljplanen.

Kommunen och Wallenstam AB tecknade under 2020 ett markanvisningsavtal för kvarter 6 inom detaljplanen för Älta centrum, **Bilaga 11 Markanvisning kvarter 6**.

Kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta tecknade avtal under 2017 som reglerar kostnadsfördelningen för projekteringen av omläggningen av huvudvattenledningen, se **Bilaga 12 Avtal kostnadsfördelning projektering huvudvattenledning**.

Kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta tecknade avtal 2018 som reglerar kostnadsfördelning för utbyggnad av huvudvattenledning, se **Bilaga 12b Avtal om kostnad utförande av huvudvattenledning**

Kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta tecknade avtal under 2019 som reglerar kostnadsfördelningen för projekteringen av allmän plats inom Älta centrumkvarter, se **Bilaga 13 Projektering allmän plats**.

6. EXPLOATÖRERNAS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatörerna att:

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

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverföring och ansvar

7.1.1 Marköverföring från Exploatörens fastigheter till Kommunens fastigheter

Markområden inom Fastigheterna som är numrerade 2, 3, 4, 5 och 6 i **Bilaga 5** ska överföras från Exploatörernas fastigheter till någon av Kommunens fastigheter genom fastighetsreglering i enlighet med **Bilaga 6** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. Dessa markområden ska utgöra allmän plats.

7.1.2 Mervärdesskatt

För arbete relaterat till sådana kommunala anläggningar som Exploatören utfört enligt § 8.2.1, vilka därefter ska överlåtas till Kommunen genom fastighetsreglering enligt § 7.1.1.1, 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 jämningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen.
- 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.

Återbetalning enligt punkten 1 eller 2 ovan ska ske först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. 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 Kommunen. Om Kommunen redan utbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens utbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad.

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

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

7.1.3 Marköverföring från Kommunens fastigheter till Exploatörens fastigheter

Markområden inom Detaljplanen som är numrerade 7-12 i **Bilaga 5** ska överföras från Kommunens fastigheter till Exploatörernas fastigheter genom fastighetsreglering i enlighet med **Bilaga 6b** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. Dessa markområden ska utgöra kvartersmark.

Köpeskillning för fastighetsregleringarna är reglerad i **Bilaga 6b** Köpeavtal och ansökan om fastighetsreglering till **cirka 18,3** miljoner kronor. Hur köpeskillningen är beräknad framgår av **Bilaga 6b, Beräkning köpeskillning** samt Bilaga 30, Definition Ljus BTA som biläggs köpeavtalet.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) som kan tillskapas inom respektive Delområde har fastställts, ska en slutlig beräkning av köpeskillning för respektive markområde utifrån det högsta antalet BTA som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse att tillskapa inom det aktuella Delområdet. Om beviljat bygglov skiljer sig från förutsatt ljus BTA i **Bilaga 6b** med mer än 5% inom något delområde ska köpeskillningen justeras efter ljus BTA erhållet i bygglov.

Skillnaden mellan det belopp som köpeskillningen preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga ersättningen uppgår till.

Exploatören garanterar att samtliga bostäder inom överlåtna områden enligt **Bilaga 6b** kommer att upplåtas med hyresrätt och förbli upplåtna med hyresrätt under en period om 10 år från det att slutbesked erhållits. I det fall att bostäder inom områdena upplåts med bostadsrätt innan den angivna tidsperiodens utgång så utgår en tilläggsköpeskillning till

kommunen. Wallenstam ska i detta fall betala 11 500 kronor per ljus BTA. Beloppet indexjusteras med KPI basmånad juni 2020.

7.1.34 Förtida tillträde

Efter det att detaljplanen för Älta centrum har vunnit laga kraft äger respektive part rätt att vidta förberedande åtgärder för byggnation på mark som ska överföras mellan parterna enligt 7.1.1 och 7.1.2. Förberedande arbeten får ske efter samråd mellan parterna under förutsättning att de är förenliga med plan och bygglagen. Om juridiskt bindande tillträde inte sker på grund av att lantmäteriet avslår ansökan om fastighetsbildning, ska part på egen bekostnad återställa all mark i ursprungligt skick samt ersätta den andra parten för eventuell skada den andra parten har lidit av detta.

7.2 Markföreningar

Föreningar i Exploatörens mark

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

Mark som ska överlätas från Exploatörerna till Kommunen (blivande allmän platsmark)

Kommunen ska utföra nödvändiga sanerings och efterbehandlingsåtgärder, utredningar eller annan åtgärd avseende föreningar som härrör från mark som Exploatören överför till Kommunen enligt **Bilaga 5** och som krävs av tillsynsmyndighet för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Exploatörerna ska bekosta samtliga åtgärder som kommunen i detta avseende behöver utföra. Exploatörerna är dock inte skyldiga att ersätta Kommunen för eventuella stilleståndskostnader i samband med eventuella åtgärder om stilleståndskostnaderna orsakas av Kommunen.

Kommunen åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt, från det kommunen erhållit information av betydelse, kontakta Exploatören och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom aktuella markområden i samband med projektering eller utbyggnad av allmän plats. Kommunen ska underrätta Exploatören om de åtgärder som härvid planeras att vidtas och ge Exploatören möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

Mark som överläts från Kommunen till Exploatörerna (blivande kvartersmark)

Kommunen ska bekosta eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndighet och som är relaterad till föreningar som härrör från den mark som Kommunen överför till Exploatören enligt **Bilaga 5**. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Eventuell sanering och efterbehandlingsåtgärder utförs av Exploatören. Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatörerna för eventuella stilleståndskostnader i samband med eventuella åtgärder om stilleståndskostnaderna orsakas av Exploatören.

För det fall kostnader enligt första stycket överstiger den köpeskillning som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatörerna, ska Exploatörerna stå för den överskjutande kostnaden. Exploatören åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt, från

det Exploatören erhållit information av betydelse, kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföroreningar som påträffas inom markområdena. Exploatören ska underrätta Kommunen om de åtgärder som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

7.3 Servitut

Mellan fastigheterna Älta 25:2 (förmån), som ägs av Kommunen, och Älta 25:1 (belastar), som ägs av Exploatören, finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-8736B.1) med ändamål väg. Av servitutet följer rätt för Älta 25:2 att för utfart från befintlig gästparkering och för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 använda befintlig utfart inom Älta 25:1. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Älta 25:1 behöver vägsträckningen för utfart till gästparkeringen samt vägsträckningen för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 ändras. Exploatören ska efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft ansöka om ändring av officialservitut (FRM-akt 0182K-8736B.1) enligt ingången överenskommelse om fastighetsreglering, se **Bilaga 6** mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören ska bekosta förrättningen. I det fall att utfart omöjliggörs under byggnationen av Delområde 1 ska Exploatören tillhandahålla 22 ersättningsparkeringsplatser på fastigheten Älta 10:1 eller 24:2

Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån), som ägs av Kommunen, och Älta 19:1 (belastar), som ägs av Exploatören, finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.1) med ändamål gång- och cykelväg. Av servitutet följer rätt för Älta 10:1 att nyttja området utanför nuvarande centrumbyggnad för gång- och cykelväg. Eftersom berört område utgör allmän plats i den nya detaljplanen ska servitutet upphöra att gälla. Exploatören och Kommunen ska efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft gemensamt ansöka om upphävande av officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.1) enligt ingången överenskommelse om fastighetsreglering, se **Bilaga 6**, mellan Kommunen och Exploatören.

Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån), som ägs av Kommunen, och Älta 19:1 (belastar), som ägs av Exploatören, finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.2) med ändamål transformator med väg. Av servitutet följer rätt för Älta 10:1 att nyttja området utanför det nuvarande norra parkeringsdäcket för transformatorstation samt vägen mellan denna och Almvägen för åtkomst till transformatorstationen. Eftersom transformatorstationen ska flyttas till en yta norr om Almvägen i samband med Detaljplanens genomförande ska officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.2) upphöra att gälla. Exploatören och Kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om fastighetsreglering, se **Bilaga 6** (Upphävande av servitut transformator) efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft,

Exploatören förbinder sig att teckna ett Avtalsservitut till förmån för kommunen/Nacka energi att bibehålla tillfart till befintlig elnätstation till dess att ny nätstation är uppförd.

Mellan fastigheterna Älta 27:3 (förmån), som ägs av Exploatören, och Älta 19:1 (belastar), som ägs av Exploatören, finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.4) med ändamål väg. Av servitutet följer rätt för Älta 27:3 att nyttja området mellan Älta 27:3, det södra parkeringsgaraget och Ältavägen. Eftersom berört område utgör allmän plats i den nya detaljplanen ska servitutet upphöra att gälla. Exploatören och Kommunen ska efter att

Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft gemensamt ansöka om upphävande av officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.4) enligt ingången överenskommelse om fastighetsreglering, se **Bilaga 6**, mellan Kommunen och Exploatören.

Mellan fastigheterna Älta 19:1 (förmån), som ägs av Exploatören, Älta 27:3 (förmån), som ägs av Exploatören och Älta 25:1 (belastar), som ägs av Exploatören, finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.5) med ändamål väg. Av servitutet följer rätt för Älta 19:1 och 27:3 att nyttja ett område mellan Ältavägen och det område inom Älta 19:1 som omfattas av servitut 0182K-91/23.4 med ändamål väg. Eftersom berört område utgör kvartersmark i den nya detaljplanen och eftersom åtkomst till Älta 19:1 och Älta 27:3 säkras genom allmän plats i den nya Detaljplanen ska servitutet upphöra att gälla. Exploatören och Kommunen ska efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft gemensamt ansöka om upphävande av officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.5) enligt ingången överenskommelse om fastighetsreglering, se **Bilaga 6**, mellan Kommunen och Exploatören.

Servitut 01-IM8-58/6381.1 avseende rättighet för Sicklaön 42:2 som ägs av Kommunen att använda del av Älta 19:1 och Älta 27:3 som ägs av Exploatörerna för ändamål vattenledning upphävs. Se **Bilaga 6**.

Upphävande av avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-58/6382.1) Sicklaön 42:2 som ägs av kommunen och Älta 25:1 som ägs av Exploatören för ändamål vattenledning upphävs. Se bilaga 6.

Gällande ledningsrätt FRM-akt 0182K-91/23.3 ansvarar Kommunen för att ledningsrätten upphävs inom berört område när ledningen tas ur drift.

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

7.4 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 7.1.1. och 7.1.2 och servitutsåtgärder enligt 7.3. Förrättningskostnaderna förenade med denna fastighetsbildning ska fördelas i enlighet med **Bilaga 6**.

Exploatören ska ansöka om och bekosta den fastighetsbildningar som erfordras inom kvartersmark

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt Anläggningslagen (1973:1149) för Detaljplanens genomförande, såsom ändring av gemensamhetsanläggning ga:2 inom Älta 25:1 enligt överenskommelse mellan berörd Exploatör och berörd samfällighetsförening, se **Bilaga 20**
Överenskommelse av ändring GA 2.

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättning och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

7.6 Gatukostnader

Exploatörerna ska anses ha fullgjort sina skyldigheter för byggrätterna inom Detaljplanen att betala för utbyggnaden av gata, väg och andra allmänna platser och gemensamma anläggningar, genom att erlagga exploateringsersättning enligt 8.2 och i övrigt bekosta sådant som ankommer på Exploatörerna enligt Exploateringsavtalet.

Vad som anges i stycket ovan hindrar inte Kommunen att ta ut ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar enligt då gällande lagstiftning.

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig att utforma och genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Parterna ska verka för att bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark byggs ut i huvudsak enligt **Bilaga 15 Skedesplan**. Parterna är medvetna om att bilaga 15 Skedesplan är en uppskattad skedes- och tidplan som kommer att förändras vartefter genomförandeplaneringen fortskrider. Efter slutförd projektering av allmän plats ska kommunen och Exploatörerna snarast upprätta en mer detaljerad tidplan.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Kommunen har det övergripande ansvaret för samordning gällande projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inklusive samordning erforderlig ledningsutbyggnad. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Detaljplanen, inom programområdet i övrigt och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga

utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters och boendes behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

För att skapa en hållbar stadsdel i Älta är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

8.2.1 Projektering och utförande

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar, **Bilaga 4 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar**, enligt kommunal standard.

Anläggande av byggarbetsväg innan detaljplanen vunnit laga kraft

Utöver vad som framgår ovan i denna punkt 8.2.1, äger Exploatörerna redan innan det att detaljplanen vinner laga kraft – under förutsättning att detta är förenligt med plan- och bygglagen, att erforderliga marklov erhålls och att exploatörerna träffar en vederbörlig överenskommelse med Nacka Vatten och Avlopp AB – möjlighet att flytta och ersätta ledningsinfrastruktur och på egen bekostnad anlägga en byggarbetsväg som även ska tjäna som infartsväg/gångväg inom det område som markerats som allmän plats i kommande detaljplan för Älta centrumkvarter. Detta i syfte att möjliggöra att exploatörerna ska kunna bedriva entreprenadarbeten inom sin egen mark innan det att allmänna anläggningar har färdigställts.

Eftersom den byggarbetsväg/infartsväg/gångväg som Exploatören avser att anlägga är belägen på samma ställe där en allmän infartsgata sedermera ska anläggas enligt detaljplanen, ska Exploatörerna vid anläggandet av byggarbetsvägen enligt ovan, anpassa vägbankens uppbyggnad och övriga markarbeten, så att dessa är anpassade för Kommunens kravstandard för allmänna gator. Detta i syfte att Kommunen vid det senare anläggandet av infartsgata på samma plats, inte ska behöva gräva upp för att genomföra nya markarbeten på platsen.

I syfte att säkerställa att den vägbank och övriga markarbeten som Exploatörerna genomför uppfyller Kommunens kravstandard för allmänna gator och att plushöjder m.m. är anpassade efter allmänna anläggningar i närområdet, ska Kommunen på egen bekostnad utföra projekteringen för den byggarbetsväg och infart/gångväg samt ledningar som Exploatörerna anlägger. Anläggandet av byggarbetsvägen och infart/gångväg och ledningarna ska sedermera handlas upp av Exploatörerna att utföras i enlighet med den av Kommunen genomförda projekteringen. Exploatörerna äger vid upphandlingen av byggarbetsvägen och infart/gångväg och ledningar inte frånga de regleringar som följer av AB 04 / ABT 06 vad gäller ansvar för material och de arbeten som utförs. Kommunen ska i förhållande till Exploatörerna härvid ha samma möjlighet att utkräva ansvar från

Exploatörerna för bristfälligt utförande av de aktuella markarbetena, som Exploatörerna har i förhållande till den eller de entreprenörer som utför dessa.

Oaktat att det är Kommunen som utför projekteringen för byggarbetsvägen och infart/gångväg och ledningarna, ska Exploatörerna överta ansvaret för den projektering som utförts, och äger därav inte rätt att rikta några ekonomiska anspråk mot Kommunen med anledning av den genomförda projekteringen. För det fall att projekteringen i efterhand skulle visa sig vara bristfällig vad gäller exempelvis föreslagna tekniska lösningar och undersökningsmaterial för markförhållanden m.m., så äger Exploatörerna således inte rätt att kräva Kommunen på ekonomisk kompensation till följd av detta. Exploatörerna ska således själva bära eventuella merkostnader som uppkommer i den aktuella markentreprenaden till följd av eventuella ÄTA-arbeten och s.k. föranledda ÄTA-arbeten m.m. som uppstår till följd av bristfällig projektering. I den mån som Exploatörerna har några synpunkter på den av Kommunen genomförda projekteringen, äger Exploatörerna emellertid framföra sådana synpunkter innan entreprenadarbetena påbörjas, varpå Kommunen i skäligen utsträckning ska beakta dessa synpunkter och tillse att projekteringen revideras i behövlig utsträckning.

Till undvikande av missförstånd äger Exploatörerna inte rätt till någon ersättning från Kommunen för att byggarbetsvägen och infart/gångväg utförs på ett sätt som är anpassat efter den Kommunala kravstandarderna för allmänna gator. Den merkostnad för markarbetena som uppstår till följd härav ska således till fullo bäras av Exploatörerna. Byggarbetsvägen och infart/gångväg övertas av kommunen efter godkänd övertagandebesiktning påkallad av kommunen. I samband med övertagandet ska en överlåtelsehandling avseende anläggningen tecknas mellan parterna. Överlåtelsen ska ske utan vederlag.

8.2.2 Ersättning för allmänna anläggningar

Parterna är överens om att Kommunens kostnader för alla allmänna anläggningar inom hela programområdet, se **Bilaga 4 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar** ska fördelas på samtliga bygggrätter som möjliggörs inom programområdet i samband med antagandet av nya detaljplaner, däribland Detaljplanen. Parterna är medvetna om att de kommunala anläggningarnas omfattning är preliminär och kan komma att förändras.

Kommunstyrelsen har den 30 mars 2020, **Bilaga 23 Exploateringsersättning**, fastställt exploateringsersättningen för kommunens preliminära kostnader enligt första stycket till 1 750 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) för i Detaljplanen nytillkommande bygggrätter.

Vidare är parterna överens om att ett avdrag på totalt 23,5 miljoner kronor ska göras eftersom tidigare planerad allmän plats numera utgör kvartermark (delområde 1, 3, 4 och 5) och därmed innebär att kostnaderna utgår från Kommunens åtagande och istället belastar Exploatörerna. Avdraget utgår vid fakturering av delområde 3,4,5.

Exploatörerna ska erlagga en preliminär exploateringsersättning för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt nedan.

Delområde 1

Inom Delområde 1 uppskattas Exploatörernas nytillkomna byggrätter till 17 421 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Exploatörerna ska erlægga en preliminär exploateringsersättning om 30 486 750 KRONOR för byggrätterna inom Delområde 1.

Den preliminära exploateringsersättningen från Exploatörerna för Delområde 1 ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Delområde 2

Inom Delområde 2 uppskattas Exploatörens byggrätter till 2 987 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Exploatören ska för dessa byggrätter erlægga en preliminär exploateringsersättning om 5 227 250 KRONOR.

Den preliminära exploateringsersättningen för Delområde 2 från Exploatören ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Avdrag delområde 1 och 2

Vid erläggande av den preliminära exploateringsersättningen för Delområde 1 och Delområde 2 utgår ett avdrag om 1 274 000 kronor för redan erlagda ersättningar enligt **Bilaga 12**, innebärande att den preliminära exploateringsersättningen är 34 440 000 kronor för Delområde 1 och Delområde 2

Delområde 3

Inom Delområde 3 uppskattas Exploatörens byggrätter till 11 308 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Exploatören ska för dessa byggrätter erlægga en preliminär exploateringsersättning om 19 789 000 KRONOR.

Den preliminära exploateringsersättningen för Delområde 3 från Exploatören ska erläggas till Kommunen senast 12 månader efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Delområde 4

Inom Delområde 4 uppskattas Exploatörens byggrätter till 12 231 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Exploatören ska för dessa byggrätter erlægga en preliminär exploateringsersättning om 21 404 250 KRONOR.

Den preliminära exploateringsersättningen för Delområde 4 från Exploatören ska erläggas till Kommunen senast 12 månader efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Delområde 5

Inom Delområde 5 uppskattas Exploatörens byggrätter till 3760 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Exploatören ska för dessa byggrätter erlægga en preliminär exploateringsersättning om 6 580 000 KRONOR.

Den preliminära exploateringsersättningen för Delområde 5 från Exploatören ska erläggas till Kommunen senast 12 månader efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Avdrag delområde 3, 4 och 5

Vid erläggande av den preliminära exploateringsersättningen för delområde 3, delområde 4 och delområde 5 utgår ett avdrag om 23 500 000 KRONOR, innebärande att den preliminära exploateringsersättningen är 24 273 000 kr för delområde 3, 4 och 5.

8.2.3 Slutlig ersättning för allmänna anläggningar

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter bruttoarea (BTA) som kan tillskapas inom respektive Delområde har fastställts, ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen för respektive Delområde ske utifrån det högsta antalet BTA som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse att tillskapa inom det aktuella Delområdet, dock inte för ett lägre antal kvadratmeter BTA än vad Detaljplanen medger. För varje kvadratmeter bruttoarea (BTA) som tillkommit sedan den preliminära exploateringsersättningen beräknades ska Exploatören erlægga ytterligare 1 750 kronor per kvadratmeter BTA i exploateringsersättning till Kommunen.

Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättningen preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga exploateringsersättningen uppgår till. Sådan utbetalning ska inte ske till Exploatören, till den del mellanskillnaden föranleds av att Exploatören inte sökt att få tillstånd att tillskapa det högsta antal BTA som Detaljplanen medger såvida inte det lägre antalet kvadratmeter BTA de facto innebär att byggrätten enligt Detaljplanen till fullo använts.

Enligt den självkostnadsprincip som normalt gäller för all kommunal verksamhet, får Kommunen inte ta ut en högre avgift än vad som behövs för att täcka aktuell kostnad. Mot denna bakgrund ska den del av erhållen exploateringsersättning som överstiger Kommunens utbyggnadskostnad inom ett fördelningsområde, återbetalas till exploatörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av Kommunstyrelsen i Nacka kommun. Fördelningsområdet som tillämpas i detta avtal är detsamma som programområdet, se **Bilaga 4 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar**

8.2.4 Indexuppräknig

Den preliminära exploateringsersättningen enligt 8.2.2 ska för samtliga Delområden indexeras med Entreprenadindex enligt **Bilaga 22** från februari 2019 till tidpunkten för ersättningens erläggande.

8.2.5 Definition av bruttoarea (BTA)

Bruttoarea (BTA) beräknas enligt **Bilaga 30**. Bostadskomplement i källarplan räknas in i BTA som genererar exploateringsersättning. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

8.3 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under 2020 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start 2023.

Inflyttning ska inte ske innan allmänna anläggningarna är färdigställda till den grad att tredje man kan nyttja anläggningen på ett acceptabelt sätt. För att möjliggöra inflyttning och färdigställande av allmän platsmark ska fasad och tak mot allmän plats vara färdigt först för att möjliggöra färdigställande av allmän plats till inflyttning.

Om Exploatörernas eller dennes entreprenör orsakar skada på Kommunens anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, har Kommunen rätt att återställa dessa på Exploatörernas bekostnad. Kommunen ska härvid verifiera sina kostnader.

Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats ska Exploatörerna ersätta Kommunen för eventuella direkta och verifierade merkostnader detta orsakar Kommunen.

8.4 Byggtrafik

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schacktillstånd anmäls/söks via Kommunens system ISY CASE, <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omsidor/tillstand/>

Utanför detaljplaneområdet gäller regler för allmän platsmark och anmälan om intrång så som uppställning mm anmäls till Kommunen. APD-plan för området visar gränsdragning mellan byggområde/detaljplan och allmän platsmark. APD-plan ska innehålla kransamordning.

8.5 Gestaltning

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med Detaljplanen och planbeskrivningen, **Bilaga 1 Detaljplan.**

8.6 Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **Bilaga 16**. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

8.7 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens senast uppdaterade dagvattenstrategi. För närvarande gäller den senaste från och med 2018-04-09 §118, KFKS 2017/426.

Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se **Bilaga 25 Dagvattenutredning**.

8.8 Grönytefaktor Nacka stad

Exploatören har frivilligt åtagit sig att uppfylla krav som ställs i dokumentet "Grönytefaktor - Nacka stad" (Grönytefaktorn) från oktober 2019, **Bilaga 17 Grönytefaktor**, vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler inom Exploateringsområdet.

Det fortsatta arbetet med Grönytefaktorn ska ske i dialog mellan Exploatören och Kommunen dock gäller att Exploatören skriftligen ska anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser. Avvikelserna ska godkännas av Kommunen.

8.9 Parkering

8.9.1 Parkeringstal för ny bebyggelse

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa vid bygglovsansökan gällande modell framtagna av Nacka kommun för nyttillkommande bebyggelse inom Exploateringsområdet.

8.9.2 Ersättningsparkering för befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom och utanför Detaljplanen använder idag parkeringsplatser inom Fastigheterna. Exploatörerna ska, utöver de parkeringsplatser som ska anläggas för de nya bostäderna inom Detaljplanen, även ersätta befintliga parkeringsplatser. Byggnationen inom Älta centrum kommer att delas upp i två huvudetapper. Etapp 1 omfattar Delområde 1 och Delområde 2. Etapp 2 omfattar Delområde 3-5. Exploatören är skyldig att ha löst parkeringen för befintliga parkeringshyresgäster innan befintliga parkeringsytor rivs.

Bostadsrättsföreningen HSB Stensö (Älta 18:2), Etapp 2

Bostadsrättsföreningen HSB Stensö hyr idag parkeringsplatser i parkeringsgaraget på Älta 19:1. Wallenstam Fastighets AB Älta, åtar sig att, utöver anläggandet av parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen enligt punkt 8.9.1, anlägga ytterligare 50 parkeringsplatser till HSB BRF Stensö (org.nr 714000-1434) i garage inom Delområde 3, 4 eller 5. Om HSB Stensö har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 3, 4 och 5 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Wallenstam Fastighets AB Älta, inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 400 000 kronor, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Wallenstam Fastighets AB Älta inte tillhandahåller i samband med slutbesked enligt sitt åtagande ovan.

Wallenstam Fastighets AB Älta, åtar sig även att säkerställa att HSB BRF Stensö har tillgång till 50 parkeringsplatser i närområdet från dess att Detaljplanen och detta avtal vunnit laga kraft till dess att de 50 nya parkeringsplatserna för HSB BRF Stensö är färdigställda i Delområde 3,4 eller 5. Tillfälliga parkeringsplatser som under byggtiden ersätter befintliga parkeringsplatser för HSB BRF Stensö inom Älta 19:1, fram till dess att de permanenta parkeringsplatserna i garage inom Delområde 3, 4 eller 5 är färdigställda, ska godkännas av Kommunen innan bygglov söks för Delområde 3, 4 och 5. Om HSB Stensö har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 3, 4 och 5 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Wallenstam Fastighets AB Älta, inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med **1000** kronor i månaden från det att befintligt parkeringsgarage på Älta 19:1 rivs, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Wallenstam Fastighets AB Älta inte tillhandahåller enligt sitt åtagande ovan. Vitet ska även utgå om Wallenstam Fastighets AB Älta inte erhållit godkännande från Kommunen för de tillfälliga parkeringsplatserna.

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen (Älta 14:102), Etapp 2

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen hyr idag parkeringsplatser i parkeringsgaraget på Älta 19:1. Wallenstam Fastighets AB Älta åtar sig att, utöver anläggandet av parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen enligt punkt 8.9.1, anlägga ytterligare 35 parkeringsplatser till BRF Älta Sjöängen (org.nr 769610-6447) i garage inom Delområde 3, 4 eller 5. Om Brf Älta Sjöängen har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 3,4 och 5 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Wallenstam Fastighets AB Älta inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 400 000 kronor, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Wallenstam Fastighets AB Älta inte tillhandahåller i samband med slutbesked enligt sitt åtagande ovan.

Wallenstam Fastighets AB Älta åtar sig även att säkerställa att BRF Älta Sjöängen har tillgång till 35 parkeringsplatser i närområdet från dess att Detaljplanen och detta avtal vunnit laga kraft till dess att de 35 nya parkeringsplatserna för BRF Älta Sjöängen är färdigställda i Delområde 3, 4 eller 5. Tillfälliga parkeringsplatser som under byggtiden ersätter befintliga parkeringsplatser för BRF Älta Sjöängen inom Älta 19:1, fram till dess att de permanenta parkeringsplatserna i garage inom Delområde 3, 4 eller 5 är färdigställda, ska godkännas av Kommunen innan bygglov söks för Delområde 3, 4 och 5. Om Brf Älta Sjöängen har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 3, 4 och 5 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Wallenstam Fastighets AB Älta inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med **1000** kronor i månaden från det att befintligt parkeringsgarage på Älta 19:1 rivs, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Wallenstam Fastighets AB Älta inte tillhandahåller enligt sitt åtagande ovan. Vitet ska även utgå om Wallenstam Fastighets AB Älta inte erhållit godkännande från Kommunen för de tillfälliga parkeringsplatserna.

Östra Stensö samfällighetsförening (Älta GA:2 på Älta 25:2), Etapp 1

Östra Stensö samfällighetsförvaltnings (ÖSSF) medlemmar hyr idag parkeringsplatser i parkeringsgaraget på Älta 25:1. Exploatörerna åtar sig att, utöver anläggandet av parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen enligt punkt 8.11.1, anlägga ytterligare 51 parkeringsplatser till ÖSSF (org.nr 769610-6447) 26 av dessa parkeringsplatser ska lokaliseras i garage inom Delområde 1-5, 25 ska lokaliseras på fastigheten Älta 24:2. Om ÖSSF har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 1 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Exploatörerna inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 400 000 kronor, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Exploatörerna inte tillhandahåller i samband med slutbesked enligt sitt åtagande ovan.

Exploatörerna åtar sig även att säkerställa att ÖSSF har tillgång till 51 parkeringsplatser i närområdet från dess att Detaljplanen och detta avtal vunnit laga kraft till dess att de 51 nya parkeringsplatserna för ÖSSF är färdigställda. Tillfälliga parkeringsplatser som under byggtiden ersätter befintliga parkeringsplatser för ÖSSF inom Älta 25:1, fram till dess att de permanenta parkeringsplatserna är färdigställda, ska godkännas av Kommunen. Om ÖSSF har löst parkeringen på egen mark eller parkeringsbehovet väsentligt har ändrats innan bygglov söks för Delområde 1 kan antalet p-platser som krävs förändras. Ändras behovet tecknas tilläggsavtal till detta Exploateringsavtal som reglerar parkering och ersättningsparkering. Kommunen avgör om parkeringsbehovet väsentligen har förändrats.

För det fall Exploatörerna inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med **1000** kronor i månaden från det att parkeringsgaraget på Älta 25:1 rivs, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Exploatörerna inte tillhandahåller enligt sitt åtagande ovan. Vitet ska även utgå om Exploatörerna inte erhållit godkännande från Kommunen för de tillfälliga parkeringsplatserna.

Älta 24:2, 25:1 och 27:3

Exploatörerna har egna bostadshyresgäster på Älta 24:2, 25:1 och 27:3 totalt 758 lägenheter som idag parkerar på parkeringsdäcken inom Älta 19:1 och Älta 25:1. Dessa befintliga lägenheter har behov av 364 parkeringsplatser. När befintliga garage rivs har befintliga lägenheter tillgång till 102 parkeringsplatser i garage på Älta 10:62, 47 parkeringsplatser i garage på Älta 14:104, 41 markparkeringsplatser på Älta 25:1 och 24:2 samt 85 parkeringsplatser på Älta 24:2. Exploatörerna åtar sig att, utöver anläggandet av parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen enligt punkt 8.9.1, anlägga ytterligare

89 parkeringsplatser till dessa hyresgäster (org.nr 769610-6447) i garage inom Delområde 1-5.

För det fall Exploatörerna inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 400 000 kronor, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Exploatörerna inte tillhandahåller enligt sitt åtagande ovan.

Exploatörerna åtar sig även att säkerställa att bostadshyresgästerna på Älta 24:2, 25:1 och 27:3 har tillgång till 364 parkeringsplatser (190 på egen mark, 174 ersättningsplatser) i närområdet från dess att Detaljplanen och detta avtal vunnit laga kraft till dess att de nya parkeringsplatserna för de befintliga bostadshyresgästerna är färdigställda i Delområde 1-5. Ersättningsplatser ska redovisas för kommunen innan bygglov/rivningslov söks för befintliga parkeringsanläggning inom Etapp 1 och vara färdigställda innan rivning påbörjas. Ersättningsplatser för befintliga p-platser inom Etapp 2 ska redovisas för kommunen innan bygglov/rivningslov söks för befintliga parkeringar och vara färdigställda innan rivning påbörjas.

För det fall Exploatörerna inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med **1000** kronor i månaden från det att rivning av parkeringsgaraget på Älta 19:1 respektive 25:1 påbörjas, i penningvärde 2020-06-30, per parkeringsplats som Exploatörerna inte tillhandahåller enligt sitt åtagande ovan. Vitet ska även utgå om Exploatörerna inte erhållit godkännande från Kommunen för de tillfälliga parkeringsplatserna.

8.9.3 Upplåtelse av mark för tillfällig ersättningsparkering

Genomförandet av detaljplanen för Älta centrum medför ett stort behov av ytor för evakuering av befintliga parkeringsplatser under utbyggnadstiden då kvarteretsmarken där de befintliga parkeringsplatserna ligger kommer att bebyggas. Evakueringsparkering för befintlig bebyggelse åligger Exploatören att lösa. Kommunen ska dock möjliggöra för upplåtelse av allmän plats, **Bilaga 26 Evakueringsparkering**, till Exploatören för ändamålet evakueringsparkering. Parkeringsytan kommer att byggas ut successivt allt eftersom behovet av ersättningsparkering uppstår.

Parterna ska träffa erforderligt nyttjanderättsavtal avseende markområdet. Exploatören ansvarar för att utreda behovet av och ansöka om polistillstånd enligt ordningslagen om sådant tillstånd krävs. Kommunen förbinder sig att i kommande nyttjanderättsavtal ta ut det belopp som motsvarar vad nyttjarna av parkeringsplatserna erlägger till Exploatörerna per uthyrd parkeringsplats och månad. Vad som anges i Kommunens gällande taxeföreskrifter härvid ska således inte tillämpas

8.10 Störningsskydd – buller

Exploatörerna ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas så att bullerkrav enligt Detaljplanen uppnås. Exploatörerna ska vidta och bekosta erforderliga åtgärder för störningsskydd för Exploatörernas arbeten under byggnation.

8.11 Byggytor och byggetablering

Exploaterernas eller deras entreprenör/-er ska i första hand etablera sina arbetsställen inom kvartersmark och i övrigt nyttja kvartersmark för upplag eller parkeringsplats.

Exploaterarna 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. Parterna har ett gemensamt intresse att nyttja varandras markytor inom planområdet för etablering, upplag, arbetsgator och arbetsområde och ska därmed i samförstånd överenskomma om lämplig hantering.

För eventuellt ianspråktagande av allmän platsmark gäller följande. Nyttjande av allmän plats kräver tillstånd från kommunen och polistillstånd, vilka debiteras enligt taxa. Exploaterarna ska informera och erhålla godkännande av kommunens exploateringsenhet innan ansökan om nyttjande av allmän plats skickas in i till berörd myndighet. Etableringsytorna ska återlämnas i det skick de befann sig i då tillståndet gavs, om Parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn ska hållas innan etablering sker. Exploaterarna åtar sig att kalla till den gemensamma synen.

Etableringsytorna med in-och utfarter, inhägnad etc. ska samordnas mellan samtliga byggherrar vid byggnation på kvartersmark.

Exploaterarna svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

8.12 Flytt av befintliga ledningar belägna i Exploateringsområdet

Inom Exploateringsområdet är vatten-, spill- och dagvattenledningar samt elledningar belägna. Det kan också ligga andra ledningar inom Exploateringsområdet. Det åligger Exploateraren att teckna avtal med berörda ledningsägare om flytt av ledningarna och bekosta samtliga åtgärder som föranleds av att ledningarna inom Exploateringsområdet behöver flyttas ut ur Exploateringsområdet i den utsträckning som Exploateraren eller berörda ledningsägaren anser påkallat.

För det fall Exploateraren ska flytta ledningar som är belägna i Exploateringsområdet ut till befintlig eller blivande allmän platsmark för att frigöra kvartersmark, ska ledningarna förläggas i det av kommunen och berörd ledningsägares projekterade läge på den befintliga eller blivande allmänna platsmarken. Om behov av provisoriska åtgärder uppkommer i befintlig eller blivande allmän plats, äger Exploateraren inte rätt att vidta sådan åtgärd utan Kommunens godkännande. Samtliga kostnader som hänförs till provisoriska åtgärder ska Exploateraren bära. Kommunen ansvarar för att flytta eventuell provisorisk anläggning till permanent läge, om den provisoriska anläggningen ska kvarbli i befintlig eller blivande allmän plats även under tid då Kommunens arbeten med allmän plats pågår. Kommunens kostnad för att flytta sådan provisorisk anläggning till permanent läge ska dock Exploaterarna bära. Kommunen äger således rätt att fakturera Exploaterarna sina kostnader för åtgärder med provisoriska anläggningar.

Nacka kommun ansvarar för samordning av ledningsprojektering. Ledningsägarna ansvarar för att tillstånd erhålls från Trafikverket i förekommande fall. Övriga tillstånd som krävs för

utbyggnaden av allmänna anläggningar ansvarar kommunen för. Under samordningen av ledningsprojekteringen har principer för kostnadsfördelningen avseende, rivning, nyförläggning och flytt av ledningar tagits fram, se **Bilaga 28**. Detta avtal gör gällande att principerna om kostnadsfördelningen enligt Bilaga 28 gäller mellan Exploatören och Nacka kommun. Exploatören ska, avseende kostnadsfördelning mellan Exploatören och ledningsägarna, teckna separata avtal. Parterna är medvetna om att ledningarnas sträckning i Bilaga 28 kan komma att ändras vartefter projekteringen färdigställs.

8.13 Befintligt miljöhus vid Oxelvägen

Exploatören har för avsikt att riva befintligt miljöhus vid Oxelvägen och uppföra ett nytt inom ett markområde som ska regleras från kommunens fastighet till Exploatören enligt **Bilaga 5** (område 10) såsom förtida arbete. Kommunen förbinder sig att upplåta markområdet till Exploatören vederlagsfritt till dess fastighetsbildningen vunnit laga kraft, se **Bilaga 29**.

8.14 Befintlig vegetation och park

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 och skyddade träd inom kvartermark enligt nedan.

Vid västra entrén till Älta centrum finns en särskild skyddsvärd ek "Eken". Eken står på mark som ägs av Exploatören men ska överföras till Kommunen. Det är av vikt att Eken inte skadas under byggnation. För det fall Eken skadas genom Exploatörens vållande utgår ett vite till Kommunen på 5 miljoner kronor.

8.15 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.

8.16 Stompunkter

Nackas geodetiska stomnät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

Stompunkterna redovisas översiktligt i **Bilaga 18**.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören, i egenskap av

fastighetsägande bolag , skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

8.17 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 19**.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

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

9. KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kontaktorgan

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta Exploateringsavtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploatörens utsedda projektledare. Kommunen ska skriftligen meddela Exploatören vem som utgör Kommunens projektledare och Exploatören ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vem som är Exploatörens utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

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 detaljplanen. 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. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen av entreprenadarbeten allmän plats. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av större entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om Exploatörens projekt samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Konsten att skapa stad

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Exploatören åtar sig att stötta insatser enligt "Konsten att skapa stads" fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Exploatörerna åtar sig frivilligt att i skälig utsträckning medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

Offentlig konst kommer att uppföras i någon form inom exploateringsområdet, exempelvis på torget eller i parken. Kostanden för offentlig konst ingår inte i exploateringsavtalet och ska förhandlas separat mellan parterna.

10. ÖVRIGA VILLKOR

10.1 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.

10.2 Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörernas samtliga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet, så som exempelvis erläggande av ersättning för allmänna anläggningar, ska Exploatörerna, senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet enligt följande:

Vid tidpunkten för avtalets ingående har Exploatörerna ställt säkerhet i form av moderbolagsborgen enligt **Bilaga 21** för fullgörande av Exploateringsavtalet.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivs med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete.

10.3 Överlåtelse av Exploateringsområdet m.m.

Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att den exploatering som framgår av Exploateringsavtalet kan genomföras även vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet. Tillträdande fastighetsägare blir således skyldiga att efterleva de förpliktelser som den överlåtande fastighetsägaren har enligt Exploateringsavtalet. 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 omfattas av denna bestämmelse.

Undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 5 och Bilaga 6 förbinder sig Exploatörerna att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet iaktta följande bestämmelser. Exploatören är skyldig att skriftligen informera Kommunen om överlåtelser. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Området överlåts, karta med tydlig markering av den del som överlåts.

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 20 miljoner kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("**Hängavtalet**") med Kommunen och Exploatören se **Bilaga 27 Hängavtal**. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Exploatören har enligt Exploateringsavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet, att Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör.

10.4 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas av Exploatören till annan juridisk person.

Parterna är medvetna om att Exploatören kommer vilja låta ytterligare bolag inom samma koncern träda in i exploateringsavtalet. Kommunen ska göra sitt yttersta för att vara behjälplig med detta. Vid undertecknandet av sådant tilläggsavtal krävs att ny säkerhet ställs ut som inkluderar de tillkommande bolagen.

10.5 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

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 grund av Exploatörens avtalsbrott.

10.6 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid efter anmodan därom utgår dröjsmålsränta enligt lag.

10.7 Ändringar och tillägg

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

10.8 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 fyra likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För *Nacka kommun*

..... den
För *Wallenstam Fastighets AB Älta*

.....
Mats Gerdau

.....

.....
Ulf Crichton

.....

..... den
För *Wallenstam Fastigheter 164 AB*

..... den
För *Wallenstam Fastigheter 297 AB*

.....

.....

.....

.....