

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Nackamark Exploatering KB (org.nr. 916633-8401), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende del av Ryssbergen (fastigheten Sicklaön 13:3 och del av Sicklaön 134:21)

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**"

§ 1 BAKGRUND OCH EXPLOATERINGSOMRÅDE

Parterna träffade den 23 april 2018 ett ramavtal avseende utveckling av Exploatörens fastighet Sicklaön 13:3. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter ramavtalet i sin helhet.

Exploatören avser att uppföra ny bebyggelse inom det område, nedan kallat "**Exploateringsområdet**", som sammanfaller med planområdet enligt bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

§ 2 DETALJPLAN

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för Exploateringsområdet, nedan kallad "**Detaljplanen**", KFKS 2016/97-214.

§ 3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR M.M.

§ 3.1 ÖVERFÖRING AV MARK AVSEENDE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska till Kommunen vederlagsfritt överföra all mark inom sin fastighet Sicklaön 13:3 som ska bli allmän plats enligt Detaljplanen. Markområdena framgår av bilaga 2.

Fastighetsreglering ska genomföras först när övertagandesyn enligt § 4.1.3 för berörd anläggning ägt rum varvid Kommunen övertagit ansvaret för berörd anläggning. Överenskommelse om fastighetsreglering ska undertecknas av parterna inför eller i samband med att övertagandesyn enligt § 4.1.3 avses att äga rum för allmän anläggning, för att möjliggöra ett övertagande enligt parternas tidsplanering.

Kommunen ska tillträda ovan angivna markområden, som ägs av Exploatören, när övertagandesyn ägt rum varvid Kommun övertagit ansvaret för berörda anläggningar inom markområdena. Exploatören ska på tillträdesdagen överlämna aktuella markområden avstädade och evakuerade av Exploatören och dennes entreprenörer, om inte parterna överenskommer om annat. Exploatören garanterar att de markområden som ska överföras enligt ovan inte besväras av inteckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar eller andra rättigheter per dagen för Exploatörens undertecknande av Exploateringsavtalet med undantag för sådana som för närvarande föreligger enligt bifogat fastighetsdatautdrag, bilaga 3.

Om gränserna för de markområden som framgår av bilaga 2 i mindre utsträckning ändras vid blivande fastighetsbildningsförrättning, ska vad som nämns i denna paragraf i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena. Parterna är dock överens om att större förändringar av gränserna för markområdena ska bestämmas gemensamt av parterna i fastighetsbildningsförrättningen/-förrättningarna i syfte att undvika att exploateringsgraden påverkas.

§ 3.2 SERVITUT M.M.

De allmänna anläggningarna har ännu inte detaljprojekterats. I samband med detaljprojekteringen kommer parterna att (i) undersöka hur olika lösningar ska skapas för att Kommunen ska kunna erhålla access för drift och underhåll av naturmark och annan allmän plats och (ii) vilka rättigheter och övriga belastningar som kommer att behöva belastas kvartersmark och allmän plats inom Exploateringsområdet med hänsyn till exploateringen av Exploateringsområdet, t.ex. sådana rättigheter och övriga belastningar som lantmäterimyndighet finner påkallade för genomförandet av förrättningen eller som kan behövas för ett ändamålsenligt framtida nyttjande av Exploateringsområdet.

Parterna är överens om att de bärande principerna i samband med detaljprojekteringen är att behovet av åtgärder, rättigheter eller belastningar som krävs ska lösas på ett sådant sätt att det är förenligt med ett ändamålsenligt nyttjande (under utförandetiden samt även framtida nyttjande) av kvartersmark och allmän plats inom Exploateringsområdet samt att fördyrande lösningar och åtgärder för någondera parten i möjligaste mån ska undvikas. Belastning på kvartersmark får inte innebära en oskälig inskränkning av kvartersmarksanvändningen. Belastning på kvartersmark till förmån för Kommunen ska vara vederlagsfri för Kommunen.

Exploatören ska till förmån för Kommunen och utan ersättning säkerställa erforderligt servitut över kvartersmark inom Exploateringsområdet för drift och underhåll av bergsslänten enligt bilaga 4 (rödmarkerat i bilagan). Om Exploatören kan påvisa att det behov som servitutet ska tillgodose, kan lösas på annat skäligt sätt, ska parterna i stället enas om sådan alternativ lösning.

§ 3.3 FASTIGHETSILDNING

Parterna ska gemensamt ansöka om erforderlig fastighetsbildning avseende marköverföring enligt § 3.1 och servitut m.m. enligt § 3.2. Exploatören ska bekosta samtliga förrättningskostnader avseende överföring av mark till Kommunen.

Ansökan ska lämnas in till lantmäteriet snarast, om inte parterna gemensamt bestämmer annat, efter det att överenskommelsen om fastighetsreglering har undertecknats av parterna. Parterna ska medverka till att fastighetsbildning avseende vart och ett av markområdena sker snarast efter det att övertagandesyn ägt rum avseende aktuell allmän anläggning varvid Kommunen övertagit ansvaret för anläggningen enligt § 4.1.3.

§ 3.4 MARKFÖRORENINGAR

Inom Exploatörens mark som inte ska överföras till Kommunen

Det åligger Exploatören att vidta och bekosta sådana undersöknings- och saneringsarbeten som i förekommande fall krävs enligt Miljöbalken för att avhjälpa föroreningar inom av Exploatören ägd mark, inklusive grundvatten, inom Exploateringsområdet i syfte att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Inom Exploatörens mark som ska överföras till Kommunen (allmänna platser)

Exploatören ansvarar för att, i förekommande fall och om föroreningar påträffas, vidta och bekosta erforderliga undersöknings- och saneringsarbeten för att avhjälpa föroreningar inom av Exploatören ägd mark, inklusive grundvatten, inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt Miljöbalken för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan Exploatören påbörjar markundersökningsarbete och eventuellt marksaneringsarbete, ska parterna gemensamt upprätta en rutin för informationsutbyte. Exploatören ska dokumentera och skriftligen redovisa utförda provtagningar till ansvarig myndighet i enlighet med gällande föreskrifter. Exploatören ska senast i samband med redovisningen till ansvarig myndighet, tillstålla Exploateringsenheten i Nacka kommun en kopia av det som skickas till ansvarig myndighet.

Om parterna gemensamt inte har bestämt annat, ska eventuella föroreningar i Exploatörens mark, inklusive grundvatten, vara avhjälpta innan Kommunen tillträder marken i fråga.

Om förorening påträffas inom mark som Exploatören har överlåtit till Kommunen efter att Kommunen har tillträtt marken ifråga och föroreningen innebär att marken, enligt Miljöbalkens regler inte får användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser, är Exploatören skyldig att på egen bekostnad vidta de utrednings- och avhjälpandeåtgärder som krävs enligt Miljöbalken. Exploatören ska samråda med Exploateringsenheten i Nacka kommun om vilka avhjälpandeåtgärder som erfordras innan åtgärd vidtas. Kommunen ska lämna Exploatören erforderligt tillträde till markområdet ifråga för vidtagande av eventuella avhjälpandeåtgärder. Om Exploatören inte fullgör denna skyldighet inom den tid som överenskommes om med Kommunen, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad vidta sådana skäligen avhjälpandeåtgärder som erfordras enligt Miljöbalken för att den erhållna marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska samråda med Exploatören om tillträde till markområdet ifråga och för samordning med Exploatörens eventuella pågående arbeten.

Exploatören avser inte att sanera naturligt förekommande höga halter av alifater överstigande C 16-35 i mark som Kommunen enligt § 3.1 ska överta såvida det inte krävs enligt Miljöbalkens regler och Exploatören föreläggs av myndighet att vidta utrednings- och avhjälpandeåtgärder avseende sådana naturligt förekommande halter. I sådant fall ska Kommunen lämna Exploatören erforderligt tillträde till markområdet ifråga för att på egen bekostnad vidta eventuella avhjälpandeåtgärder och i övrigt vara Exploatören behjälplig för att Exploatören ska kunna utföra eventuella åtgärder.

§ 4.1 BEBYGGELSEN

På kvarteretsmarken inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande 45 200 kvadratmeter BTA bostad (inklusive en förskola om 80 platser med fyra avdelningar) och 25 000 BTA verksamheter. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Bostadsbebyggelsen får maximalt enligt Detaljplanen utgöra 40 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder. Ljus BTA bostäder definieras i bilaga 5.

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen på kvarteretsmarken och på allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet, i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet. Exploatören ska tillse att kvarteretsmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Exploatören ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön i anslutning till den del av exploateringen som färdigställts för inflyttning, efter hand som bebyggelse enligt Detaljplanen på kvarteretsmark färdigställs och i den omfattning som krävs för att platserna ska kunna användas för deras avsedda ändamål.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av bygg- och anläggningsarbeten inom kvarteretsmark.

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare, vilka föranses av exploateringen, för ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten avseende befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, tele, VA eller dylikt) med tillhörande anordningar i kvarteretsmark och allmän plats inom eller i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för några sådana ledningsarbeten.

Ansvar för allmänna anläggningar och ledningsarbeten i övrigt inom allmän plats regleras i § 4.1.3.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän plats och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvarteretsmarken. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen. Exploatören ska härvid kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

Det åligger Exploatören att ansvara för och bekosta de åtgärder som erfordras för att bebyggelsen inom Exploateringsområdet enligt gällande lagar och föreskrifter ska erhålla skydd mot buller och vibrationer i den mån sådana åtgärder enligt lag och föreskrifter ankommer på Exploatören.

Det åligger Exploatören att ansvara för och ingå nödvändiga överenskommelser med rättighetshavare avseende tillgänglighet till och funktion av tekniska anslutningar under utbyggnadstiden för sådana rättighetshavare till anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet förutsatt att Exploatören disponerar relevanta delar.

§ 4.1.1 FÖRSKOLA

Exploatören avser att skapa utrymme för en förskoleverksamhet omfattande fyra avdelningar och med en kapacitet för 80 barn inom kvartersmark.

§ 4.1.2 GESTALTNINGSPROGRAM

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet har gestaltningsprogram för kvartersmark respektive allmän plats, bilaga 6A och 6B, tagits fram. Dessa gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören ska vid genomförandet av sina projekterings- och utbyggnadsåtgärder inom Exploateringsområdet i huvudsak följa gestaltningsprogrammen, såvida inte annat överenskommes med Kommunen eller framgår av detta Exploateringsavtal, och bekosta åtgärdernas genomförande. Gestaltningsprogrammen är utformade bland annat med hänsyn till Nacka kommuns vision ”Närhet och naturbant” för utvecklingen av Centrala Nacka.

Exploatören bör på eget initiativ samråda med Exploateringsenheten i Nacka kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökningar om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet. Samråd bör initieras av Exploatören från det att Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna och därefter enligt överenskommelse. Syftet är att samråda om åtgärdernas förenlighet med gestaltningsprogrammen. Exploatören ska även i samband härmed till exploateringsenheten inkomma med en sammanställning över antalet kvadratmeter BTA bostad och BTA verksamhet som bygglovsansökan omfattar.

Exploatören ska, vid äventyr av vite om en (1) miljon kronor, tillställa Exploateringsenheten i Nacka kommun ett komplett underlag bestående av ritningar och dylikt som utvisar avsedd gestaltning i varje kommande bygglovsansökan. Sådant underlag ska tillställas exploateringsenheten senast två veckor innan Exploatören ansöker om aktuellt bygglov. När underlaget tillställts exploateringsenheten och Exploatören beaktat exploateringsenhetens synpunkter, ska samråd enligt stycket ovan anses ha skett. Det noteras att om parterna inte kan enas avseende lämnade synpunkter har Exploatören ändå rätt att ge in ansökan om bygglov. Om exploateringsenheten inte återkommit med sina synpunkter inom två veckor från det att handlingarna tillställts exploateringsenheten ska exploateringsenheten anses ha godkänt underlaget och Exploatören ha uppfyllt sin skyldighet att samråda med exploateringsenheten.

Eventuella av Exploatören bedömda avsteg från gestaltningsprogrammen ska tydligt redovisas av Exploatören för Kommunen i samband med att Exploatören översänder handlingarna enligt stycket ovan. Utgångspunkten vid avsteg från gestaltningsprogrammen ska vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material ska vara minst på samma nivå som i gestaltningsprogrammen.

Vite enligt denna paragraf ska inte utgå, även om samråd inte har skett, om den gestaltning som framgår av bygglovsansökan eller bygglovets huvudsakligen i linje med gestaltungsprogrammen eller kvalitén avseende såväl arkitektonisk utformning som material är på minst samma nivå som gestaltungsprogrammen.

§ 4.1.3 UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören är byggherre för och ska ansvara för och bekosta projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, med tillhörande anordningar, på allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet. De anläggningar som ingår i Exploatörens åtaganden och vad som gäller för Exploatörens åtaganden redogörs för i bilaga 7 ”Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar” och de dokument som bilagan hänvisar till. Exploatören förbinder sig även att följa bilaga 8, ”Exploatörens skyldigheter vid projektering och produktion av allmänna anläggningar m.m.”, vid fullgörandet av dennes ansvar beträffande allmän anläggning.

Vid motstridigheter mellan bilaga 7 och de dokument som bilaga 8 hänvisar till eller sinsemellan dessa bilagor, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga beslut om vilka krav som ska gälla. Om krav som återfinns i något av dessa dokument är oklart eller på annat sätt inrymmer ett behov av förtydligande, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga förtydligande.

Exploatören och Kommunen ska agera lojalt och med vederbörlig omsorg vad avser utbyggnaden av allmänna anläggningar i syfte att åstadkomma en kostnadseffektiv produktion av dessa med beaktande av bägge parter skäligen intressen.

Exploatörens åtaganden enligt denna § 4.1.3 och tillhörande bilagor m.m. avseende allmänna anläggningar ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandesyn övertar anläggningen (med undantag för Exploatörens felansvar under garantitid och övrig ansvarstid enligt styckena 7, 8 och 9 nedan). Kriterier och procedur för övertagandesyn regleras i bilaga 8.

Exploatören ska svara för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan allmän anläggning som omfattas av Exploatörens åtaganden fram till dess att övertagandesyn hålls avseende anläggningen varvid Kommunen övertar ansvaret för den.

Om det krävs lov, tillstånd eller markåtkomstavtal för att genomföra allmän anläggning, arbete avseende fjärrvärme, el, tele eller dylikt åligger det Exploatören att inhämta sådant lov, tillstånd och överenskomma om sådant markåtkomstavtal, om inget annat skriftligen bestäms mellan parterna. Kommunen ska dock bistå med att överenskomma om markåtkomstavtal m.m. avseende mark som ägs av Trafikverket och som enligt Detaljplanen är planlagd som allmän plats och i övrigt bistå om det skäligen erfordras. Om nödvändigt ska Kommunen genomföra inlösen av allmänna platser för att säkerställa att Exploatören kan genomföra sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för kostnaden för inlösen såsom lösenersättning och lantmåteriförärringskostnader och dylikt.

Exploatören ska tillse att ABT 06 eller AB 04 (Allmänna Bestämmelser inom byggsektorn utfärdade av BKK) gäller för exploatörens entreprenad(-er) avseende allmän anläggning med tillhörande anordningar samt växtmaterial som Exploatören är byggherre för, varvid garantitiden ska vara minst fem år och i övrigt sedvanligt ansvar enligt ABT 06 respektive AB 04 ska tillämpas. Garantitiden avseende växtlighet, träd, växter och planteringar, s.k. växtmaterial, ska dock inte vara mer än två år.

Exploatören ansvarar i förhållande till Kommunen för att allmän anläggning med tillhörande anordningar som Exploatören är byggherre för är fritt från fel ifråga om arbetenas utförande, under en garantitid om fem år från och med den dag Kommunen övertagit anläggningarna med tillhörande anordningar. Garantitiden avseende växtmaterial ska dock vara två år. Exploatören ansvarar vidare för väsentligt fel som visar sig efter utgången av femårsperioden under en ansvarstid om tio år från och med dagen för övertagande. Exploatören ansvarar även för skada på anläggningen på grund av fel och därmed att på egen bekostnad åtgärda sådan skada. Om Exploatören inte avhjälper fel eller skada utan dröjsmål och senast inom två månader, såvida inte lämplig årstid bör avvaktas eller parterna överenskommer om annat, räknat från det att besiktningsutlåtande, vari vad som antecknats utgöra fel, eller från det att skriftlig underrättelse från Kommunen om fel tillställts Exploatören äger Kommunen rätt att avhjälpa fel, åtgärda skada på grund av sådant fel och i övrigt vidta skäligen åtgärder på Exploatörens bekostnad. Vid bestämmandet av och tolkningen av omfattningen av Exploatörens ansvar enligt det föregående ska bestämmelserna om entreprenörs ansvar i ABT 06 tillämpas. Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06 (s.k. B-anmärkningar som noteras vid slutbesiktningen av besiktningsman), åligga Exploatören i förhållande till Kommunen såtillvida det ifrågavarande felet inte beror på av Kommunen anvisad teknisk lösning eller konstruktion.

Gällande träd och planteringar m.m. dvs. växtmaterial, gäller härutöver följande. Etableringsbesiktning avseende växtmaterial ska äga rum när en (1) växtsäsong förflutit från planteringstillfället, om inte parterna kommit överens om annat. Exploatören, eller den entreprenör som Exploatören anlitar, ska ansvara för skötsel och drift av växtlighet fram till och med godkänd etableringsbesiktning och övertagandesyn för växtmaterialet. Färdigställandeskötsel av växtmaterial som besiktigas/avsynas ska ingå vid etableringsbesiktning.

Exploatören ska i samråd med Kommunen ta fram och till Kommunen överlämna en tidplan där tidpunkt för färdigställande av de allmänna anläggningarna, övertagandesyn, och övertagande av anläggningarna framgår. Tidplanen ska åjourhållas. Av tidplanen ska även framgå färdigställandetidpunkter för kvartersmark.

Allmän anläggning, eller berörd del av allmän anläggning, som Exploatören ansvarar för, ska vara färdigställd och tillgänglig för övertagandesyn för Kommunen enligt den tidplan som Kommunen och Exploatören är överens om.

Exploatören äger inte rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende allmän anläggning eller för annan kostnad som kan uppstå i samband med fullgörandet. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn eller överlåtelse av allmänna anläggningar.

Parterna är överens om att gemensamt verka för att buss ska trafikera Exploateringsområdet i syfte att boende ska ha tillgång till allmänna busskommunikationer genom SLL eller annan operatör (om tillämpligt). Exploatören är införstådd med att bussförbindelser till området är beroende av utvecklingen av Birkaområdet och dess infrastruktur med tidigast utbyggnad 2027. Parterna är överens om att verka för en diskussion och dialog med SLL och/eller annan operatör om att buss ska trafikera Exploateringsområdet innan dess.

§ 4.1.4 MERVÄRDESSKATT

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra enligt § 4.1.3, vilka ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta kan ske på något av följande sätt eller annat sätt som är tillämpligt enligt gällande lag:

(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. Kommunen ska snarast möjligt efter att ha erhållit jämningshandling åta sig att begära jämkning.

(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 endast under förutsättning att och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Exploatören äger 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 återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt.

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 den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbara från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Återbetalning enligt punkt 1 eller 2 ovan är baserade på hur regelverket ser ut vid Exploateringsavtalets ingående. För det fall lag- eller regeländringar på annat sätt sker under Exploateringsavtalets löptid som förhindrar överenskommen hantering enligt ovan är Kommunen och Exploatören överens om att se över möjligheterna att hantera mervärdesskatten i syfte att Exploatören ska kunna erhålla avdrag för mervärdesskatten.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan er-hålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkt 1 eller 2 ovan, eller om tillämpligt, andra alternativ för det fall lag- eller regeländringar på annat sätt sker under Exploateringsavtalets löptid. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

Parterna är överens om att om tvist uppstår genom att Skatteverket exempelvis meddelar avslag ska Exploatören ha rätt på egen bekostnad och egen risk, efter samråd och samtycke från Kommunen, överklaga Skatteverkets beslut för Kommunens räkning.

§ 4.1.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den bebyggelse som Exploatören uppför på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet enligt gällande allmänna VA-föreskrifter och vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Hantering av hushållsavfall planeras att ske i soprum i enskild regi.

§ 4.1.6 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB överenskommit om ett utbyggnadsavtal avseende allmänna VA-anläggningar, se bilaga 9.

§ 4.1.7 LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för inom Exploateringsområdet.

§ 4.2 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Exploatören ska i samråd med Kommunen upprätta en huvudtidplan för exploateringen och överlämna den till Kommunen senast sex månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft med prognostiserade färdigställandetider. Av huvudtidplanen ska även prognosticerade färdigställandetider m.m. enligt § 4.1.3 för allmänna anläggningar framgå.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Nacka de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Nacka kommuns gatunät. Exploatören är införstådd med att en samordning med ledningsägare och andra exploatörer kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploateringen av Exploateringsområdet.

Om Kommunen anser att det behövs kommer Kommunen, eller den Kommunen utser, att kalla Exploatören och övriga berörda byggherrar till samordningsmöten. Exploatören är skyldig att på egen bekostnad delta på dessa samordningsmöten, om det skäligen är nödvändigt, och medverka till att arbetena i Exploateringsområdets omgivning detaljplaneras och är, vad gäller tider och ytor, samordnade. Detaljplaneringen ska redogöra för exempelvis etableringar, fastighetsgränser, arbetsområdesgränser, ledningsarbeten,

trafik under byggtid, inflyttningstider, arbetsmiljö, andra arbeten samt ansvar för ytor och gränssnitt etc.

Parterna ska samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera.

§ 4.3 KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av Detaljplanen. Om part begär det ska en gemensam kommunikationsplan för parterna tas fram. Exploatören deltar aktivt i projektsamverkan för Centrala Nacka och visionen Närhet och naturbant.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin övergripande kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den övergripande kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsbrev
- Webbartikel
- Kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta kommunikation m.m. enligt denna bestämmelse och annat som berör kommunikation och marknadsföring med maximalt en (1) miljon kronor inklusive mervärdesskatt. Budget för kommunikation m.m. ska delges Exploatören. Vad som gäller i fråga om fakturering framgår av § 4.9.

Parterna är även överens om att Kommunen inte får använda Exploatörens namn eller namnen HSB eller Skanska i något sammanhang utan respektive juridiska persons uttryckliga samtycke.

§ 4.4 MILJÖÅTGÄRDER M.M.

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder för Exploateringsområdet, se bilaga 10.

Exploatören förbinder sig att följa bilaga 10 vid exploateringen av Exploateringsområdet. Exploatören är skyldig att på Kommunens begäran redovisa hur krav enligt bilagan kommer att uppfyllas eller har uppfyllts.

Parterna är medvetna om att mål och åtgärdsförslag kan komma att, efter överenskommelse mellan parterna, behöva revideras innan exploateringen är genomförd. Eventuell revidering, som parterna kommer överens om, bekostas av Exploatören.

Exploatören är medveten om att vad som anges i denna bestämmelse inte påverkar Exploatörens skyldighet enligt gällande lagstiftning vad gäller miljö- och omgivningspåverkan eller dylikt i samband med genomförandet av exploateringen.

§ 4.5 EKOLOGISKA SKYDDS- OCH KOMPENSATIONSÅTGÄRDER AVSEENDE ARTSKYDDSFRÅGOR

Exploatören och Kommunen har i olika delar inventerat och utrett åtgärder i syfte att säkerställa att relevanta bestämmelser om artsskydd och kontinuerlig ekologisk funktion iakttas. Länsstyrelsen har i beslut daterat 2021-11-05 i ärende 525-69206-2021 ("Beslutet") bedömt att skydds- och kompensationsåtgärderna som beskrivs i Beslutet är tillräckliga med hänsyn till den inventering och utredning som har genomförts och att exploateringen inte kommer utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Parterna åtar sig att genomföra de skydds- och kompensationsåtgärder som Länsstyrelsen satt upp som villkor i Beslutet, bilaga 11. Åtgärdernas genomförande och ansvarsfördelning beskrivs i tabell 2 i kompensationsplanen som återfinns i bilaga 1 till Beslutet. Åtgärderna ska genomföras vid den tidpunkt som, enligt den part som är ansvarig för åtgärden, är lämpligast med hänsyn till typen av åtgärd samt hur den ska genomföras och de villkor som Länsstyrelsen anger som tidsram i sitt Beslut. För det fall att parterna är gemensamt ansvariga för en åtgärd ska parterna i samråd bestämma när åtgärden ska genomföras.

Parterna är överens om att meddelande till Länsstyrelsen om slutförda åtgärder enligt punkt 18 och 19 i Beslutet skall göras av Kommunen senast 5 arbetsdagar efter att Exploatören har delgivit Kommunen underlag för meddelandet i de fall Exploatören ansvarar för åtgärden. I de fall Kommunen ansvarar för åtgärden skall Kommunen meddela Länsstyrelsen enligt punkt 18 och 19.

Av bilaga 11 framgår även vilka ekologiska skydds- och kompensationsåtgärder som Exploatören ska ansvara för att utföra på egen bekostnad. Vidare framgår av bilaga 11 vilka ekologiska skydds- och kompensationsåtgärder som Kommunen ska ansvara för att utföra. Exploatören ska mot utställd faktura, och först efter vidtagen åtgärd, ersätta Kommunen för kostnaderna för de ekologiska skydds- och kompensationsåtgärder som Kommunen ska vidta i enlighet med bilaga 11. § 4.9 ska tillämpas även avseende sådana kostnader.

Underlåter part att inom rätt tid utföra åtgärd som enligt bilaga 11 åvilar denne och inte vidtar rättelse efter skriftligt meddelande från motparten äger motparten rätt att utföra dem varvid part ska ersätta motparten för parts kostnader i enlighet med styckena ovan.

Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller erforderlig tillgång till Kommunens mark för genomförande av de åtgärder som ska utföras av Exploatören på Kommunens mark (eller av Kommunen, för det fall Kommunen inte har vidtagit rättelse efter påminnelse från Exploatören och Exploatören avser att utföra åtgärderna).

Inför att åtgärder ska vidtas åligger det Exploatören att träffa avtal med Kommunen om åtkomst till Kommunens mark, Exploatörens rätt att nyttja, i övrigt disponera och vidta de åtgärder som krävs på marken samt om frågor gällande återställande av marken m.m. Kommunen ska inte oskäligen förvägra eller fördröja ingåendet av avtal enligt ovan.

§ 4.6 DAGVATTEN

Exploatören förbinder sig att minimera uppkomsten av dagvatten till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät genom att omhänderta dagvattnet inom Exploateringsområdet lokalt inom kvartermark.

Det åligger Exploatören att tillse att planerad exploatering enligt Detaljplanen och Exploateringsavtalet genom val av byggnadsmaterial eller annan bygg- och anläggningsåtgärd, inte medför att dagvatten från Exploateringsområdet ökar med avseende på näringsämnen, tungmetaller eller andra miljögifter till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät för dagvatten eller till recipienterna Strömmen och Järlasjön.

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite med ett belopp om fem (5) miljoner kronor, att utföra de förslag på dagvattenåtgärder som redovisas i Uppdaterad dagvattenutredning Ryssbergen rev. 210823 ("**Dagvattenutredningen**") i enlighet med avsnitt 5 i bilaga 10. Innan vite kan utgå ska Kommunen skriftligen anmoda Exploatören att vidta rättelse. Vite ska enbart utgå för det fall Exploatören inte påbörjar rättelse inom skälig tid, dock senast inom tre veckor om inte annat överenskommes med Kommunen, och sådan rättelse sedermera avslutas inom skälig tid. Om Exploatören och Kommunen överenskommit om annan åtgärd än vad som följer av bilaga 10, ska vite inte utgå.

Exploatören ansvarar för att dennes åtgärder enligt bilaga 10 uppfyller erforderliga krav. Parternas gemensamma bedömning är att de åtgärder som framgår av bilaga 10 medför att Exploatörens åligganden enligt första stycket kommer att uppfyllas. För det fall ytterligare åtgärder krävs av ansvarig myndighet enligt tillämplig lag med avseende på planerad exploatering åligger det Exploatören att även genomföra dessa.

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med Exploateringsenheten i Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB avseende valda åtgärder, avledning av dagvatten och anslutningspunkter med mera. Avledning till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutningspunkt ska ske enligt Nacka vatten och avfall AB:s anvisningar.

Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller erforderlig tillgång till Kommunens mark för genomförande av de åtgärder som ska utföras av Exploatören på Kommunens mark. Inför att åtgärder ska vidtas åligger det Exploatören att träffa avtal med Kommunen om åtkomst till Kommunens mark, Exploatörens rätt att nyttja, i övrigt disponera och vidta de åtgärder som krävs på marken samt om frågor gällande återställande av marken m.m. Kommunen ska inte oskäligt förvägra eller fördröja ingåendet av avtal enligt ovan. Vite ska inte utgå för det fall åtkomst inte har lämnats av Kommunen.

Parterna är överens om följande kompensationsåtgärder (vilka närmare beskrivs i Dagvattenutredningen):

Exploatören ska vidta kompensationsåtgärder som renar minst 0,39 kg fosfor per år till recipienten Strömmen och kompensationsåtgärder som renar minst 0,12 kg fosfor per år till recipienten Järlasjön.

Kompensationsåtgärden för Strömmen ska som utgångspunkt utformas som ett grundare makadam- eller svackdike m.m., allt i enlighet med vad som närmare beskrivs i Dagvattenutredningen. Kompensationsåtgärden för Järlasjön ska som utgångspunkt utformas som ett underjordiskt makadammagasin på området som framgår av Dagvattenutredningen. Exploatören bedömer att tillräcklig rening för att kompensera den ökade belastningen som genomförandet av Detaljplanen innebär, dvs. 0,39 kg och 0,12 kg fosfor per år vad avser Strömmen respektive Järlasjön, uppnås genom åtgärderna.

Om andra kompensationsåtgärder än de ovan angivna avses vidtas av Exploatören ska Exploatören först inhämta Kommunens synpunkter, varvid gäller att Exploatörens förslag på åtgärd avseende Strömmen renar minst 0,39 kg fosfor per år till recipienten Strömmen samt att Exploatörens förslag på åtgärd avseende Järlasjön renar minst 0,12 kg fosfor per år till recipienten Järlasjön.

Under projekteringsarbetet ska parterna undersöka möjligheten att utforma kompensationsåtgärderna avseende Strömmen och Järlasjön på annat sätt än vad som anges som utgångspunkt ovan. Om parterna gemensamt bestämmer om annan utformning avseende både Strömmen och Järlasjön eller endera är parterna överens om att sådana utformningar inte får kosta mer än sammanlagt 1 050 000 kronor för Exploatören enligt parternas skäliga, gemensamma bedömning. Om kostnaden för kompensationsåtgärderna avseende både Strömmen och Järlasjön överstiger Exploatörens sammanlagda kostnads-mässiga åtagande om 1 050 000 kronor, har Exploatören, under förutsättning att Kommunen väljer att inte bekosta överskjutande del, rätt att välja att i stället utforma kompensationsåtgärderna enligt ovan stadgade utgångspunkter.

Exploatören ska redovisa slutlig lösning under detaljprojekteringen och genom beräkningar visa att tillräcklig rening uppnås. Kompensationsåtgärderna ska utföras av Exploatören i samråd med Nacka kommuns driftsenhet. Kommunen ska överta ägandet av och ansvara för drift och underhåll av de anläggningar som kompensationsåtgärderna avseende Strömmen och Järlasjön resulterar i. Procedur för övertagandet ska i allt tillämpligt följa den procedur för övertagande av allmänna anläggningar som regleras i bilaga 8.

§ 4.7 PARKERINGSTAL

Exploatören svarar för att behovet av parkering som exploateringen föranleder enligt gällande regler uppfylls.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark med undantag för parkering för rörelsehindrade m.m. som kommer anläggas på allmän plats enligt Detaljplanen.

§ 4.8 EXPLOATERINGSSÄTTNING

Kommunen ska ansvara för projektering och utbyggnad av primär- och sekundäranläggningar, med tillhörande anordningar, på allmän platsmark, för vilka Exploatören ska erlagga exploateringsersättning.

För allmänna anläggningar utanför Exploateringsområdet enligt stycket ovan, ska Exploatören till Kommunen erlagga tjugo miljoner sextiotusen (21 060 000) kronor med

värdebidpunkt och basmånad februari 2022. Beloppet grundar sig på en uppskattad exploatering om 70 200 kvadratmeter BTA och att exploateringsersättningen uppgår till 300 kronor per kvm BTA. Exploateringsersättningen ska indexeras från värdebidpunkten fram till och med respektive betalningstidpunkt enligt nedan med stöd av entreprenadindex enligt bilaga 14.

Hälften av exploateringsersättningen ska vara Kommunen till handa 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och Exploateringsavtalet blivit bindande enligt § 13 mot utställd faktura. Denna del ska återbetalas till Exploatören vid Exploatörens begäran om förhandling i enlighet med § 4.12 och återbetalning ska i sådant fall ske senast den dag som infaller 12 månader från den dag Exploatören begärt förhandling enligt § 4.12, om inte annat överenskommes mellan parterna. Denna rätt till återbetalning upphör om Exploatören överlåter hela eller del av kvartersmarken inom Exploateringsområdet till tredje man när sådan överlåtelse är genomförd och tillträde skett.

Resterande del av exploateringsersättningen ska vara Kommunen till handa 30 dagar efter att det första startbeskedet för byggnation av bostäder har meddelats och vunnit laga kraft, dock senast fyra (4) år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och Exploateringsavtalet blivit bindande enligt § 13. För det fall återbetalning ska ske enligt föregående stycke är Exploatören befriad och inte skyldig att erlægga denna resterande del av exploateringsersättningen heller. Om Exploatören överlåter hela eller del av kvartersmarken inom Exploateringsområdet till tredje man, ska resterande del av exploateringsersättningen vara Kommunen till handa när en sådan överlåtelse är genomförd och tillträde skett.

Om Exploatören väljer att vid senare tidpunkt genomföra exploateringen och utvecklingen av kvartersmark inom Exploateringsområdet (varmed inte avses förberedande markarbeten och dylikt), trots inträffade omständigheter enligt § 4.12, och efter att återbetalning av exploateringsersättning skett, ska exploateringsersättning i sin helhet erläggas 30 dagar efter att det första startbeskedet för byggnation av bostäder har meddelats och vunnit laga kraft.

Om Exploatören genom lagakraftvunnet bygglovsbeslut beviljas en annan byggrätt än 70 200 kvadratmeter BTA, ska exploateringsersättning i stället grunda sig på det antal kvadratmeter BTA som följer av bygglovsbeslutet förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare ersättningsgrundande byggrätt inte återstår att nyttja. Om Exploatören inte kan realisera den byggrätt som bygglovsbeslut medger, ska ersättningen istället grunda sig på det antal kvadratmeter BTA som Exploatören faktiskt kan realisera med hänsyn till omständigheter utanför Exploatörens kontroll bl.a. begränsningar på grund av artskydd och motsvarande. Ersättningskyldig part ska till ersättningsberättigad part utge mellanskillnaden inom 30 dagar mot utställd faktura.

Vid beräkning av BTA räknas inte de ytor som avser garage, parkeringshus eller biytor under mark och sådana ytor ska därför inte ligga till grund för beräkningen av exploateringsersättningen.

Om de bidrag Kommunen erhåller för de åtgärder som omfattas av Exploatörens bidrag överstiger Kommunens självkostnader för dessa åtgärder eller om åtgärderna inte genomförs, kommer Kommunen fatta beslut om att helt eller delvis återbetala erhållna bidrag och därefter genomföra återbetalningen.

§ 4.9 KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

Exploatören ska mot utställd faktura och enligt vid varje tidpunkt gällande timkostnad ersätta Kommunen för Kommunens arbete med kvartermark och de allmänna anläggningar som Exploatören enligt § 4.1.3 ansvarar för att projektera och bygga ut, såsom för projektledning, uppföljning av kravställningar enligt Exploateringsavtalet med tillhörande bilagor, Kommunens arbete avseende de allmänna anläggningarna vid projekteringen och utförandet av dessa, samordningsarbete och proaktiv bygglovsprocess och övrig projektadministration.

Kommunen äger rätt att debitera Exploatören månadsvis i efterskott. Kostnaderna som debiteras får inte överstiga Kommunens självkostnader. Om Kommunen i stället för anställd personal anlitar konsulter för att utföra ovanstående uppgifter ska Exploatören ersätta Kommunens verifierade faktiska utlägg enligt faktura för sådant arbete.

Kommunen åtar sig att tillse att arbetet utförs med beaktande av Exploatörens skäligen intressen. Kommunen ska senast inom sex månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft tillhandahålla en budget omfattande samtliga uppskattade kostnader till Exploatören. Kommunen åtar sig att hålla Exploatören löpande informerad om budgeten, upparbetad kostnad och ska löpande, i vart fall kvartalsvis, tillhandahålla kostnadsprognoser och uppdaterad budget för bedömd återstående kostnad vid varje gällande tidpunkt.

För att Exploatören ska vara skyldig att betala en faktura ska erforderliga underlag bifogas varje faktura.

§ 4.10 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören har tagit del av information om och är införstådd med Kommunens arbete med konceptet ”Konsten att skapa stad”. Exploatören ska verka för konceptets fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Exploatören åtar sig att medverka i Konsten att skapa stad i syfte att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens vid genomförandet av exploateringen inom Exploateringsområdet.

Exploatörens åtagande innebär att Exploatören i skäligen omfattning ska delta i och verka för arbetet inom Konsten att skapa stad samt bidra till att identifiera vilka insatser som ska genomföras i samband med genomförandet av exploateringen inom Exploateringsområdet. Budget för insatser och Exploatörens kostnadsansvar härvid ska överenskommas om särskilt mellan parterna. Om parterna inte kommer överens om detta är Exploatören inte skyldig att betala några kostnader eller utge annan ersättning.

§ 4.11 KOMMUNIKATION I AVTALSFRÅGOR M.M.

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska parterna hålla ett startmöte. På startmötet ska Kommunen utse kontaktpersoner med kontaktuppgifter för de sakfrågor som Exploatören enligt Exploateringsavtalet ska inhämta Kommunens godkännande, synpunkter och förtydliganden m.m. Härutöver ska parterna utbyta erforderliga kontaktuppgifter och sätta formerna för det fortsatta samarbetet och informationsutbytet mellan parterna för Exploateringsavtalets fullgörelse. Parterna ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter. Part ska svara på kommunikation från part utan oskäligt dröjsmål. Part har rätt att utgå från att de kontaktpersoner som utses av part enligt ovan är behöriga att lämna godkännande, besked etc.

§ 4.12 ARTSKYDD OCH GENOMFÖRANDE M.M.

Om ansvarig myndighet, domstol eller annan prövningsinstans med stöd av vid var tid gällande artskyddsregler (artskyddsförordningen, miljöbalken eller annan reglering) fattar beslut, som sedermera vinner laga kraft, innebärande att förutsättningarna för att genomföra exploateringen av bostäderna väsentligen förändras enligt Exploatörens bedömning, ska parterna på Exploatörens begäran förhandla med ambitionen att träffa ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet om de skäligen ändringar och tillägg som föranleds av de ändrade förutsättningarna. Motsvarande ska gälla (i) om arter/exemplar påträffas som omfattas av ovan nämnda regelverk, (ii) om naturvårdsavtal för området Sicklaön 39:1 inte tecknas eller genomförs och/eller naturreservatet Ryssbergen inte inrättas, och/eller (iii) om skydds- och kompensationsåtgärderna enligt Länsstyrelsen i Stockholms beslut daterat 2021-11-05 i ärende 525-69206-2021 inte genomförs eller inte kan eller får genomföras enligt lagakraftvunnet beslut av prövande myndighet och/eller inte bedöms som tillräckliga vid en senare prövning.

Om skydds- och kompensationsåtgärderna som åligger Exploatören enligt § 4.5 inte genomförs av Exploatören, naturvårdsavtal inte ingås eller naturreservat inte inrättas och, i samtliga fall, det beror på Exploatören har Exploatören inte rätt att åberopa detta som grund för att förutsättningarna väsentligen förändrats.

Parterna är införstådda med att Exploatören inte har någon skyldighet att genomföra utvecklingen och exploateringen av kvartersmarken.

Vid Exploatörens begäran om att förhandla om ett tilläggsavtal enligt första stycket ovan och intill dess att parterna kunnat enas om ett tilläggsavtal, och/eller om parterna inte kan komma överens om ett tilläggsavtal, är parterna överens om att (i) Exploatörens och, i tillämpligt fall, Kommunens åtaganden enligt Exploateringsavtalet, med undantag för §§ 4.8, 4.9 och 6–15, förutsätter att Exploatören till någon del genomför utvecklingen och exploateringen av kvartersmarken (varmed inte avses förberedande markarbeten och dylikt) samt att (ii) Exploatören inte är skyldig och således befriad från att vidta eller finansiera anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser eller annan åtgärd som är avsedd att tillgodose behovet av allmänna platser och anordningar som hör till sådana platser inom eller i anslutning till Exploateringsområdet, om Exploatören inte till någon del genomför utvecklingen och exploateringen av kvartersmarken i Exploateringsområdet (varmed inte avses förberedande markarbeten och dylikt). Om Exploatören inte exploaterar kvartersmarken har inte Exploatören någon nytta av Detaljplanen och åtagandena och åtgärderna ovan står således inte i rimligt förhållande till någon ekonomisk nytta för Exploatören.

Bestämmelserna ovan ska inte längre gälla om Exploatören söker och erhåller startbesked (som sedermera vinner laga kraft) för byggnation av bostäder inom kvartersmarken.

Till undvikande av oklarheter har Exploatören rätt att, oaktat ovan, välja att genomföra exploateringen av kvartersmarken och avstå från att begära förhandling om tilläggsavtal.

§ 5 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 5.1 VEGETATION OCH PARK

Exploatören och Kommunen ska genomföra en förbesiktning av befintlig vegetation på Exploatörens bekostnad inom och i anslutning till Exploateringsområdet i enlighet med Bilaga 12. Innmätning och förbesiktning ska ske +/- 2 meter från byggstakets avsedda placering inom blivande naturmark på Exploateringsområdet enligt Detaljplanen. Träd och vegetation inom kvartersmark och allmän plats för gata ska således inte mätas in eller förbesiktigas. För det fall Exploatören etablerar sig utanför Exploateringsområdet på kommunal mark ska förbesiktning ske utifrån motsvarande principer som nu angivits. Det som ska förbesiktigas och mätas in är, inom relevanta områden, skyddsvärda träd och skyddsvärd vegetation inklusive eventuella befintliga skador. Förbesiktningen och innmätningen ska utföras i god tid innan byggstart och av specialist med dokumenterad fackmässig kunskap inom ämnesområdet samt ska dokumenteras i en skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation. I den skriftliga rapporten ska framgå ur vilka aspekter träd eller vegetation är skyddsvärda och varför. Exploatören ansvarar för att kalla till förbesiktning.

Exploatören åtar sig att skydda sådana träd och sådan vegetation inom ovan angivna områden som ska mätas in och som i samband med förbesiktning bedömts skyddsvärt, om inte annat med hänsyn till genomförandet av exploateringen överenskommes mellan parterna. Överenskomna skyddsvärda träd och vegetation ska skyddas i enlighet med Nacka kommuns vid var tid gällande tekniska handbok (i fortsättningen ”Teknisk handbok”) och Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation enligt ovan innan dess att förberedande arbeten inom sådan del vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av lämplig person med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation, inklusive bedömning av berörda träds rotzonsutbredningar.

Om träd, vegetation eller naturmark, som enligt förbesiktningensrapporten är skyddsvärda, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, och detta kan hänföras till Exploatörens arbete eller underlåtenhet att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan, ska Exploatören vid äventyr av vite enligt Nacka kommuns Tekniska handbok del 1: Gatubyggnad, avsnitt 4.5, genom åtgärder på plats, återskapa de värden som gått förlorade. Aktuella viten ska utgå om träds eller vegetations värde med utgångspunkt från förbesiktningensrapporten har försämrats

och inte kan återskapas. Åtgärderna ska fastställas i samråd med Kommunen. De kompensationsåtgärder som ska vidtas ska svara mot de värden som gått förlorade, till en kostnadsfattig omfattning motsvarande det sammanlagda vitet för berörda träd.

Exploatören är befriad från ansvar och eventuella krav, om Exploatören genom fotografier och annan erforderlig dokumentation kan påvisa att de i åtgärdsplanen föreskrivna skyddsåtgärderna efterlevts till fullo eller att skador på träd och annan vegetation inte har uppkommit på grund av försumlighet från Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör.

§ 5.2 BYGGETABLERING, PROVISORIER M.M.

Det åligger Exploatören att utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor samt avseende provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet, vilka erfordras för den exploatering som Exploatören ska genomföra. Byggetablering ska ske inom Exploateringsområdet. Exploatören ska samordna sina etableringsytor med andra byggherrar i Exploateringsområdets omgivning.

Befintlig allmän plats (gator samt gång- och cykelvägar mm) utanför och i anslutning till Exploateringsområdet ska kunna användas för sitt ändamål under hela utbyggnadstiden. Exploatören ska svara för att det under hela utbyggnadstiden finns erforderliga trafikordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt Kommunens anvisningar.

Om Exploatören ändå bedömer att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk för byggetablering, provisorier, upplag, trafikomläggning eller dylikt, ska Exploatören tillse att denne, eller av Exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Exploateringsenheten i Nacka kommun om vilka ytor som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Exploatören ska ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med exploateringsenheten överenskomna yta som behöver tas i anspråk. Samråd med exploateringsenheten ska ske innan Exploatören ansöker om tillstånd.

Exploatören ska vidta erforderliga åtgärder för avgränsning och återlämnande av Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats enligt vid var tid gällande myndighetsbeslut och Teknisk handbok eller lämnade skriftliga instruktioner från Kommunens tekniska förvaltning eller annan enhet.

Exploatören är införstådd med att Kommunen även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av allmän plats, schakttillstånd och för trafikordningsplaner samt att skadestånd kan avkrävas Exploatören om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats, schaktar, omlägger trafik eller dylikt utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, Teknisk Handbok eller Kommunens skriftligen lämnade instruktioner.

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

§ 5.3 INFORMATIONSSKYLTAR

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet, byggnadsarbetena, byggtrafik och om visionen för Nacka stad. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan och om visionen för Nacka stad ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

§ 6 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN TILL NACKA

Parterna är överens om nyttan av tunnelbanans utbyggnad för utvecklingen av Exploateringsområdet. Exploatören ska till Kommunen erlægga fyrtiotre miljoner tvåhundra femtio tusen (43 250 000) kronor i penningvärde januari 2013. För bostäder grundar sig beloppet på 800 kronor per ljus BTA (som beräknas utgöra 40 000 kvadratmeter) och för lokaler 450 kronor per ljus BTA (som beräknas utgöra 25 000 kvadratmeter). Medfinansieringsersättningen ska indexeras från värdetidpunkten (januari 2013) fram till och med betalningstidpunkten med stöd av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta konsumentprisindex.

Medfinansieringsersättningen ska erläggas 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och Exploateringsavtalet blivit bindande enligt § 13 mot utställd faktura. Medfinansieringsersättningen ska återbetalas till Exploatören vid Exploatörens begäran om förhandling i enlighet med § 4.12 och återbetalning ska i sådant fall ske senast den dag som infaller 12 månader från den dag Exploatören begärt förhandling enligt § 4.12, om inget annat överenskommes mellan parterna. Denna rätt till återbetalning upphör om Exploatören överlåter hela eller del av kvartersmarken inom Exploateringsområdet till tredje man när sådan överlåtelse är genomförd och tillträde skett.

Om Exploatören väljer att vid senare tidpunkt genomföra exploateringen och utvecklingen av kvartersmarken inom Exploateringsområdet (varmed inte avses förberedande markarbeten och dylikt), trots inträffade omständigheter enligt § 4.12, och efter att återbetalning av medfinansieringsersättning skett, ska medfinansieringsersättning i sin helhet erläggas 30 dagar efter att det första startbeskedet för byggnation av bostäder har meddelats och vunnit laga kraft.

Om Exploatören genom lagakraftvunnet bygglovsbeslut beviljas en annan byggrätt än 65 000 kvadratmeter ljus BTA, ska medfinansieringsersättningen i stället grunda sig på det antal kvadratmeter ljus BTA som följer av bygglovsbeslutet förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare ersättningsgrundande byggrätt inte återstår att nyttja. Om Exploatören inte kan realisera den byggrätt som bygglovsbeslut medger, ska ersättningen istället grunda sig på det antal kvadratmeter ljus BTA som Exploatören faktiskt kan realisera med hänsyn till omständigheter utanför Exploatörens kontroll bl.a. begränsningar på grund av artsskydd och motsvarande. Ersättningskyldig part ska till ersättningsberättigad part utge mellanskillnaden inom 30 dagar mot utställd faktura.

Vid beräkning av ljus BTA räknas inte de ytor som avser garage, parkeringshus eller biytor under mark och sådana ytor ska därför inte ligga till grund för beräkningen av exploateringsersättningen.

Om Kommunens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan helt eller delvis återbetalas till Kommunen eller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen, kommer Kommunen att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer (inklusive Exploatören) som har medfinansierat utbyggnaden och därefter genomföra återbetalningen.

§ 7 SÄKERHET

Skanska AB, org. nr: 556000-4615 och HSB Bostad AB, org. nr: 556520-6165, ("Borgensmännen") har åtagit sig, se bilaga 13, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören (dock med ett ansvar om 50 % vardera) gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet. Borgensmännens ansvar är begränsat till ett belopp om totalt etthundra åttiofem miljoner (185 000 000) kronor med hälften vardera.

När allmän anläggning överlämnats till Kommunen och/eller betalning av hela eller delar av exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning skett ska belopp som borgensåtagandet enligt första stycket omfattar räknas ned. Vad avser exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning ska minskning ske med det belopp som betalats av Exploatören. Vad avser allmän anläggning ska minskning ske med ett belopp motsvarande Exploatörens kostnad för den allmänna anläggningen (vilket ska redovisas av Exploatören till Kommunen enligt bilaga 8). Tio procent av borgensåtagandet ska kvarstå till dess att garantitiden avseende samtliga allmänna anläggningar enligt § 4.1.3 har löpt ut.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo (med undantag för sådan mark som ska överföras till Kommunen enligt § 3.1), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om etthundra åttiofem miljoner (185 000 000) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, intill dess förpliktelserna är fullgjorda, genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig, vid vite om 185 000 000 kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar följa mellan Nacka kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 13:3 och del av Sicklaön 134:21. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med 185 000 000 kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."

Om Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange ett lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

När allmän anläggning överlämnats till Kommunen och/eller betalning av hela eller delar av exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning skett ska vitesbeloppet enligt första stycket ovan räknas ned. Vad avser exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning ska minskning ske med det belopp som betalats av Exploatören. Vad avser allmän anläggning ska minskning ske med ett belopp motsvarande Exploatörens kostnad för den allmänna anläggningen (vilket ska redovisas av Exploatören till Kommunen enligt bilaga 8).

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet intill dess att även Exploateringsavtalet överlåts helt eller delvis enligt § 9.

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

Exploatören är inte skyldig och således befriad från åtagandet att förbinda ny ägare till fastighet inom Exploateringsområdet för det fall överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i (vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Skanska Sverige AB respektive HSB Bostad AB), slutkonsument eller bostadsrättsförening, förutsatt att ställd säkerhet enligt § 7 alltjämt fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att borgensmännen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller.

§ 9 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Exploatören får inte överlåta Exploateringsavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller större svensk affärsbank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Kommunens godkännande avseende säkerhet får inte oskäligen innehållas eller fördröjas. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande för partsbyte.

Exploatören har dock rätt att överlåta Exploateringsavtalet helt eller delvis till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Skanska Sverige AB respektive HSB Bostad AB utan Kommunens skriftliga medgivande förutsatt att ställd säkerhet enligt § 7 alltjämt fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och borgensmännen ska skriftligen bekräfta till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller. I annat fall får överlåtelsen inte genomföras utan Kommunens skriftliga medgivande i enlighet med första stycket.

En överlåtelse av Exploateringsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet. Tilläggsavtalet ska enbart behandla partsbytet, om inte parterna kommer överens om annat. Upprättandet av ett tilläggsavtal ska dock inte hindra att överlåtelse genomförs i enlighet med vad som anges ovan avseende överlåtelser inom samma

koncern som ytterst ägs av Skanska Sverige AB respektive HSB Bostad AB, om övriga förutsättningar som anges i andra stycket är uppfyllda.

Exploatören avser att överlåta fastigheten Sicklaön 13:3 till ett bolag, AB Grundstenen 201046 unt. Sicklaön 13:3 Fastighets AB, org.nr: 559354-4561 ("Nya Parten"), inom samma koncern enligt vad som anges i andra stycket. Överlåtelsen kommer att äga rum inom snar framtid. Vid sådan överlåtelse av fastigheten är parterna överens om att Exploatören inte längre ska utgöra part i detta Avtal och den Nya Parten ersätter Exploatören i alla delar som part enligt detta Avtal och övertar således Exploatören samtliga rättigheter och skyldigheter som följer av detta Avtal innebärande att NackaMark Exploatering KB är befriad från samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och att alla referenser till Exploatören i Avtalet omfattar den Nya Parten. Parterna är ense om att partsbytet inte behöver formaliseras genom ett tilläggsavtal eftersom partsbytet framgår härav samt sker automatiskt vid ägarbytet och borgensförbindelsen enligt bilaga 13 omfattar den Nya Parten. Exploatören ska skriftligen underrätta Kommunen när och om en överlåtelse av fastigheten Sicklaön 13:3 genomförs enligt ovan.

§ 10 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Exploateringsavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

§ 11 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom.

§ 12 EXPLOATÖRENS SKYLDIGHET ATT ERLÄGGA ERSÄTTNINGAR

Utöver vad som uttryckligen framgår av detta avtal ska Exploatören inte utge eller betala ytterligare ersättning för eller kompensera Kommunen i något avseende t.ex. vad avser ersättning för tunnelbana eller allmän plats, förutsatt att Exploatören fullgör samtliga sina skyldigheter enligt Exploateringsavtalet. För det fall Kommunen fattar beslut om att sådan ytterligare ersättning eller kompensation som Exploatören måste utge enligt lagakraft vunnit beslut eller dom och detta inte har uttryckligt stöd i Exploateringsavtalet, har Exploatören rätt att avräkna och kvitta sådan ersättning eller kompensation mot de betalningar och ersättningar som Exploatören ska utge enligt Exploateringsavtalet. Det nu angivna gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller allmänna platser med därtill hörande anordningar efter Exploateringsavtalets fullbordande, vilka Kommunen enligt lag har rätt att ta ut ersättning för av vid var tid lagfaren ägare av fastighet inom Exploateringsområdet.

Denna § 12 är inte tillämplig vid begäran om förhandling av Exploatören enligt § 4.12 varvid vad som angivits i §§ 4.12, 4.8 och 6 ska gälla.

§ 13 GILTIGHET OCH AVTALETS EVENTUELLA UPPHÖRANDE

Parterna är överens om att Exploateringsavtalet inte ska vara bindande förrän samtliga nedan angivna villkor är uppfyllda:

- (a) Detaljplan för del av Ryssbergen KFKS 2016/97-214 har antagits genom beslut av kommunfullmäktige senast 31 december 2022;
- (b) Exploateringsavtalet har antagits genom beslut av kommunfullmäktige senast 31 december 2022;
- (c) Kommunen har behörigen undertecknat Exploateringsavtalet senast 31 december 2022; och
- (d) Kommunens beslut enligt (a) och (b) ovan sedermera vinner laga kraft.

Om inte villkoren ovan uppfylls är Exploateringsavtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

Exploatören är medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot både beslut om detaljplan och beslut om exploateringsavtal och att besluten kan bli föremål för överprövning.

§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 15 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Exploateringsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

* * * * *

Exploateringsavtalet kan undertecknas genom såväl fysiskt undertecknande med penna som elektronisk signatur via digital signatur i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 (eIDAS) via DocuSigns kvalificerade elektroniska signatur. Vardera sådan signerad version skall anses vederbörligen undertecknad.

Nacka den.....

Stockholm den 11 februari 2022

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För NackaMark Exploatering KB

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Weine Svensson

.....
Namnförtydligande:
Exploateringschef

.....
Lars Åkerling

Stockholm den 11 februari 2022

För AB Grundstenen 201046 unt. Sicklaön 13:3 Fastighets AB
(som kommer ersätta NackaMark Exploatering KB vid överlåtelse enligt § 9)

.....
Weine Svensson

.....
Lars Åkerling

BILAGOR

Bilaga 1 Detaljplanekarta

Bilaga 2 Markområden

Bilaga 3 Fastighetsdatautdrag

Bilaga 4 Servitut (karta)

Bilaga 5 Definition av ljus BTA

Bilaga 6A och 6B Gestaltningprogram för kvartersmark och allmän plast

Bilaga 7 Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar

Bilaga 8 Exploatörens skyldigheter vid projektering och produktion av allmänna anläggningar m.m.

Bilaga 9 Utbyggnadsavtal avseende allmänna VA-anläggningar med NVOA

Bilaga 10 Miljöåtagande (inklusive bilaga Dagvattenutredning)

Bilaga 11 Länsstyrelsens beslut daterat 2021-11-05 avseende artsskyddsfrågor (inklusive bilagor)

Bilaga 12 Avgränsningsprinciper av byggarbetsplats för skydd av natur

Bilaga 13 Borgensåtagande

Bilaga 14 Entreprenadindex