

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad "Kommunen" och Finnboda Industrielokaler Handelsbolag, org.nr. 916625-2610), nedan kallad "Exploatören", gemensamt benämnda "Parterna", har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL TILL EXPLOATERINGSAVTAL AVSEENDE FASTIGHETEN SICKLAÖN 37:41, FINNBODA VARV**

nedan benämnt "Tilläggsavtalet"

### **§ I BAKGRUND**

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 37:41 ("Fastigheten") som omfattas av detaljplan Dp 313 Finnboda varv ("Detaljplanen"). Parterna ingick Exploateringsavtal den 31 maj 2002 ("Exploateringsavtalet"). Exploatering av området med stöd av Detaljplanen har pågått mellan 2004-2018 och är numera genomförd. Enligt Detaljplanen ska alla allmänna anläggningar såsom t.ex. gator, torg, kajer, pirar och andra anläggningar såsom t.ex. vatten och avlopp förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 att Kommunen ska arbeta för att införa kommunalt huvudmannaskap för tekniskt komplicerade allmäntillgängliga anläggningar såsom kajer, pirar och vissa industriminnen i bland annat Finnboda varv.

Från bostadsrättsföreningarna i området har det framförts önskemål om att kommunen ska ta över även andra anläggningar. Med anledning av det har det förts diskussioner mellan Kommunen och bostadsrättsföreningarna kring vilka markområden och anläggningar som är lämpliga för Kommunen att detaljplanelägga och ta över huvudmannaskapet för. Diskussionerna har utmynnat i att Kommunen finner det lämpligt att detaljplanelägga och ta över även annan mark och anläggningar som har ett tydligt allmänt intresse, såsom gator, torg, gång- och cykelförbindelse i anslutning till gator och torg, industriminnen och va-ledning i Finnboda varvsväg inklusive tillhörande pumpstation samt dagvattenanläggning som betjänar nämnda anläggningar. En principöverenskommelse avses ingås mellan bostadsrättsföreningarna, Exploatören och Kommunen avseende Kommunens övertagande av dessa anläggningar i samband med ingåendet av detta Tilläggsavtal ("Principöverenskommelsen").

För att införa kommunalt huvudmannaskap behöver Detaljplanen ändras så att det införs allmän platsmark på den kvartersmark där anläggningarna är belägna. För de ledningar och anläggningar som även fortsättningsvis ska omfattas av enskilt huvudmannaskap ska gemensamhetsanläggningar bildas. De av dessa ledningar och anläggningar som kommer att ligga inom blivande allmän plats ska bekräftas i den nya detaljplanen genom underjordiskt utrymme för gemensamhetsanläggning.

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft ska anläggningarna och marken där de är belägna föras över till en av kommunens fastigheter genom lantmäteriförrättning.

Kommunen kommer dock ta över drift- och underhållsansvaret för marken och anläggningarna innan den nya detaljplanen vunnit laga kraft och lantmäteriförrättning genomförts. Detta ska ske genom att Exploatören upplåter marken där anläggningarna är belägna genom avtalsservitut respektive nyttjanderätt.

Enligt tillståndsbedömning av kajer och pirar från 2014 krävs åtgärder för att anläggningarna ska uppnå en teknisk livslängd om 60 år. Genom Tilläggsavtalet är Parterna överens om att Kommunen ska utföra dessa åtgärder i egen regi mot ersättning från Exploatören.

I Tilläggsavtalet preciseras vilka anläggningar och markområden som ska detaljplaneläggas som allmän plats och föras över till Kommunen, när övertagande ska ske och förutsättningarna för övertagande.

Tilläggsavtalet är den slutgiltiga överenskommelsen mellan Parterna om införande av kommunalt huvudmannaskap i området.

## **§ 2 RELATION TILL EXPLOATERINGSAVTALET**

Detta avtal utgör ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet gäller oförändrat i de delar som inte omfattas av detta avtal.

## **§ 3 ANLÄGGNINGAR SOM SKA ÖVERTAS SAMT MARK SOM SKA FÖRAS ÖVER TILL KOMMUNEN**

Mark och vatten som avses detaljplaneläggas som allmän plats respektive vattenområde är definierade i kartbilaga 1. Parterna är medvetna om att de exakta gränserna kommer att fastställas inom ramen för detaljplanarbetet.

Mark och vattenområde som detaljplaneläggs som allmän plats respektive vattenområde ska överföras till Kommunen genom fastighetsreglering.

Inom mark som avses detaljplaneläggas som allmän plats finns enskilda ledningar och anläggningar som ska ingå i blivande gemensamhetsanläggningar.

Inom mark som avses detaljplaneläggas finns ett skyddsrum som ska tillhöra Kommunen.

## **§ 4 ANLÄGGNINGARNAS SKICK OCH TIDPUNKT FÖR ÖVERTAGANDE**

Parterna är överens om att det faktiska övertagandet av markområden och anläggningar ska ske etappvis enligt nedan.

### **§ 4.1 Anläggningarnas skick**

#### **§ 4.1.1 Kajer och pirar**

Enligt tillståndsbedömning av kajer och pirar från 2014 krävs åtgärder för att anläggningarna ska uppnå en teknisk livslängd om 60 år. Parterna är överens om att Kommunen ska ta över

anläggningarna i befintligt skick om inte annat anges nedan. Parterna är vidare överens om att Kommunen ska utföra åtgärder enligt tillståndsbedömning mot ersättning från Exploatören.

#### **§ 4.1.2 VA-anläggning**

Självfallsledning för spillvatten i Finnboda varvsväg är konstaterat bristfällig och åtgärder i form av relining krävs för att den ska uppnå en godtagbar teknisk livslängd. Parterna är överens om att Kommunen ska utföra åtgärden mot ersättning från Exploatören.

Exploatören ska säkerställa att pumpstationen är i funktionsdugligt bruksskick när övertagande sker enligt § 4.3. Inför övertagandet ska Nacka vatten och avfall AB beredas möjlighet till övertagandebesiktning av pumpstationen. Om det vid besiktningen framkommer att pumpstationen har brister som påverkar dess funktion får Nacka vatten och avfall AB åtgärda dessa på Exploatörens bekostnad.

De övriga tekniska installationer som krävs för att anpassa VA-anläggningen till kommunalt övertagande, till exempel i form av installation av mätarbrunnar och avstängningsventiler, ska bekostas av Kommunen.

#### **§ 4.2 Övertagande av GC-väg, kajer, pirar, m.m.**

Kajer, pirar, kranbana, GC-väg längs med kajer samt belysningsanläggning som betjänar dessa anläggningar, vattenområde och bergsslätt i anslutning till GC-väg samt skyddsrum, se kartbilaga 2, ska övertas med stöd av servitut. Kommunen ska ta över drift- och underhållsansvaret den 1 maj 2023.

#### **§ 4.3 Övertagande av övrig mark och anläggningar**

Drifts- och underhållsansvaret för övrig mark och anläggningar som ingår i Fastigheten och som detaljplaneläggs som allmän plats ska övertas med stöd av nyttjanderättsavtal som ska tecknas mellan Parterna när den nya detaljplanen tas upp för granskning.

#### **§ 4.4 Anodstation**

Befintlig anodstation i Hamnkontoret vid Kaj K ska vara demonterad senast vid tidpunkten då Kommunen övertar anläggningarna enligt § 4.3. Ledningar kommer att ligga kvar i mark och kajkonstruktion.

### **§ 5 SERVITUT**

För att genomföra övertagande av anläggningar i enlighet med § 4.2 ska Parterna teckna servitut enligt bilaga 3. Servitutet ersätter mellan Parterna tidigare tecknat servitut för gång- och cykeltrafik enligt bilaga 4 och ska gälla till dess att fastighetsreglering i enlighet med § 7 har genomförts och vunnit laga kraft.

Servitut enligt denna paragraf ska upplåtas utan ersättning.

## **§ 6 NYTTJANDERÄTT**

För att genomföra övertagande av drift- och underhållsansvar för anläggningar i enlighet med § 4.3 ska Parterna teckna nyttjanderättsavtal enligt bilaga 5. Nyttjanderättsavtalet ska vara tidsbegränsat till två år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. Den sammanlagda avtalstiden inklusive förlängningar får dock inte överskrida fyra år. Nyttjanderättsavtalet upphör att gälla med automatik om fastighetsreglering i enlighet med § 7 har genomförts och vunnit laga kraft innan giltighetstiden löpt ut.

Nyttjanderätt enligt denna paragraf ska upplåtas utan ersättning.

Bostadsrättsföreningarna har i Principöverenskommelsen godkänt Kommunens nyttjanderätt till anläggningar som inte ingår i Fastigheten.

## **§ 7 ÖVERFÖRING AV MARK**

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft ska mark- och vattenområde som detaljplanelagts som allmän plats respektive vattenområde föras över från Exploatörens fastighet Sicklaön 37:41 till en av Kommunens fastigheter genom fastighetsreglering.

I samband med att den nya detaljplanen tas upp för granskning ska Parterna underteckna en överenskommelse om fastighetsreglering i enlighet med bilaga 6 med eventuella justering av gränser enligt den nya detaljplanen samt gemensamt ansöka om fastighetsreglering.

Ingen ersättning ska utgå från Kommunen för mark- och vattenområdet.

Exploatören ska bekosta lantmäteriförrättningen.

## **§ 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Exploatören ska säkerställa att gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som inte blir föremål för detaljplaneläggning för allmän plats och kommunalt huvudmannaskap. Det samma gäller de anläggningar som ligger under mark i blivande allmän platsmark och som ska omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Parterna är överens om att ingen kommunal fastighet ska ingå i gemensamhetsanläggningar inom området.

## **§ 9 ÖVRIGA TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR TILL EXPLOATERINGSAVTALET**

### **§ 9.1 Parkeringstal**

Enligt § 2 samt bilaga 1 Exploateringsavtalet är parkeringstalet angivet till 1,0. Kommunen och Exploatören är överens om att detta parkeringstal ska justeras till 0,9 för fastigheterna Sicklaön 37:74 (nuvarande ägare Brf Finnboda Docklands), Sicklaön 37:66 (nuvarande ägare Brf Finnboda

Pirar), Sicklaön 37:67 (Nuvarande ägare Brf Finnboda Terrass), Sicklaön 37:68 (Nuvarande ägare Brf Finnboda Udde) och Sicklaön 37:71 (Nuvarande ägare Brf Saltsjö Vy).

## **§ 9.2 Ändrat utförande av bro över stapelbädd**

I § 14 Exploateringsavtalet med hänvisning till gestaltningsprogram i bilaga 7 till Exploateringsavtalet finns beskrivet hur en bro över stapelbädd ska vara utformad. Kommunen och Exploatören är överens om att den i gestaltningsprogrammet beskrivna bron över stapelbädden ska ersättas med en alternativ lösning med en vägbank enligt bilaga 7.

## **§ 9.3 Övertagande av dagvattenledning**

Den dagvattenledning som ska övergå till Kommunen enligt § 10 i Exploateringsavtalet ska övertas av Kommunen vid den tidpunkt då Kommunen tar över drift- och underhållsansvar för anläggningar enligt § 4.3.

# **§ 10 ERSÄTTNING OCH BETALNING**

## **§ 10.1 Ersättning till Kommunen**

Exploatören ska ersätta Kommunen med 43,5 miljoner kronor mot att Kommunen tar över huvudmannskapet för mark, vatten och anläggningar i enlighet med detta Tilläggsavtal. Detta belopp innefattar ersättning för de åtgärder Kommunen åtagit sig att utföra på kajaneläggningar och VA-anläggning enligt § 4.1, ersättning för kommande driftskostnader för kajaneläggningar, del av kommunens tidigare upparbetade kostnader för arbete med övertagande av kajer samt Exploatörens del av kommande detaljplanekostnader enligt Principöverenskommelsen och kommande detaljplaneavtal.

Betalningen av ersättning enligt stycket ovan ska göras enligt följande; 50% ska betalas vid den tidpunkt då Kommunen tar över drift- och underhållsansvar för anläggningar enligt § 4.2. Resterande belopp ska betalas vid den tidpunkt då Kommunen tar över mark och anläggningar enligt § 4.3.

Betalning ska ske efter fakturering från Kommunen.

Parterna är i och med detta Avtal överens om att Exploatören, utöver vad som anges ovan, har fullgjort sina skyldigheter att erlægga ersättning enligt Exploateringsavtalet. Någon ytterligare ersättning för allmänna anläggningar ska således inte betalas utöver vad som anges ovan

## **§ 10.2 Ersättning till Exploatören**

Kommunen ska ersätta Exploatören med 1 miljon kronor mot att Kommunen övertar drift och underhållsansvar samt ägande av skyddsrum. Ersättningen ska betalas vid den tidpunkt då Kommunen tar över drift- och underhållsansvar för anläggningar enligt § 4.2.

## **§ 11 SÄKERHET**

HSB Stockholm ek.för. org.nr. 702000-0167, ("Borgensmannen") har åtagit sig, se bilaga 8, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Tilläggsavtalet samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det.

När betalning av ersättning enligt § 10 har skett kan säkerheten räknas ned med motsvarande belopp efter beslut av Kommunen.

## **§ 12 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Exploatören får inte överlåta Tilläggsavtalet eller del av Tilläggsavtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas.

Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören se till att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet, motsvarande i vart fall den säkerhet som ställts ut av Exploatören i enlighet med § 11. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan godkänt. Säkerhet utställd av bank ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

Exploatören har dock rätt att överlåta Tilläggsavtalet helt eller delvis till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i utan Kommunens skriftliga medgivande förutsatt att ställd säkerhet enligt § 11 alljämt fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och att borgensmännen bekräftar skriftligen till Kommunen att säkerheten alljämt gäller. I annat fall får överlåtelsen inte genomföras utan Kommunens skriftliga medgivande i enlighet med första stycket.

En överlåtelse av Tilläggsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet.

## **§ 13 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

Tilläggsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om kommunfullmäktiges beslut att anta Tilläggsavtalet inte vinner laga kraft.

Tilläggsavtalet börjar gälla från den dag då båda parterna har undertecknat Tilläggsavtalet.

Tilläggsavtalet gäller till dess att samtliga åtaganden i Tilläggsavtalet är utförda samt att ingen av Parterna i övrigt har kvarstående åtaganden enligt Exploateringsavtalet samt tidigare tecknat tilläggsavtal.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Tilläggsavtalet och den nya detaljplanen fattas av kommunfullmäktige. Exploatören är medveten om att sakägare har rätt anföra besvär mot både beslut om tilläggsavtal och beslut om detaljplan.

Om detaljplanen inte antas eller vinna laga kraft är Tilläggsavtalet ändå giltigt. För de delar av Tilläggsavtalet som inte kan genomföras ska Parterna gemensamt verka för att finna en varaktig lösning för allmänna anläggningar. Detta ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet.

## § 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## § 15 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Tilläggsavtalet ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

\_\_\_\_\_

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

Nacka den .....

..... den .....

För Nacka kommun

För Finnboda Industrilokaler HB

.....

.....

## BILAGOR

1. Kartbilaga planområdet
2. Kartbilaga kajer, gc-väg
3. Servitutsavtal
4. Gällande servitutsavtal som ersätts delvis av nytt
5. Nyttjanderättsavtal
6. Överenskommelse om fastighetsreglering
7. Ritning bro över stapelbädd
8. Säkerhet