

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR ÖSTRA FINNBODAVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 37:46, FINNBODA

nedan benämnt ”**Exploateringsavtal**” eller ”**detta avtal**”.

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ”**Kommunen**”, och
- 2) Kenora AB, org. nr 916641-4236 ”**Exploatören**”,

Part 1) – 2) benämns i detta avtal enskilt för ”**Part**” och gemensamt för ”**Parterna**”.

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan Parterna inom Detaljplanen för Östra Finnbodavägen, Fastigheten Sicklaön 37:46 i Finnboda benämnd ”**Detaljplanen**”, *bilaga 1*. Detaljplanen omfattar tillskapande av bostäder och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder samt säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde.

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 37:46 i Nacka kommun och avser att bygga om befintligt kontorshus till bostäder samt uppföra ny bebyggelse för bostäder inom det område som är markerat med röd begränsningslinje inom Detaljplanen, *bilaga 2*, benämnt ”**Exploateringsområdet**”.

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs att servitut upprättas för att säkerställa bland annat parkering, avfallshantering och angöring. Därtill krävs ny- och/eller ombyggnad av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. En förutsättning för projektet har varit att skriva avtal med privata fastighetsägare för att säkerställa bostädernas behov av infrastruktur. 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.

Parterna är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom västra Sicklaön, exploatörens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av detta avtal, ska belasta Exploatören.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft, avser bygga totalt cirka 25 bostäder.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
<u>Bilaga 2</u>	Exploateringsområdet
<u>Bilaga 3</u>	Avtal Kenora - HSB
<u>Bilaga 4</u>	Index Exploateringsersättning
<u>Bilaga 5</u>	Gestaltningprogram
<u>Bilaga 6</u>	Miljöredovisning
<u>Bilaga 7</u>	Dagvattenutredning
<u>Bilaga 8</u>	Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
<u>Bilaga 9</u>	Skydd av vegetation
<u>Bilaga 10</u>	Inventering stoppunkter
<u>Bilaga 11</u>	Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
<u>Bilaga 12</u>	Hängavtal

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
2. Övriga bilagor,

4. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Parten om inte Detaljplanen antas senast den 31 december 2018 genom beslut som vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som Parterna skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

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

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 inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

5. DETALJPLANEAVTAL

Parterna har tecknat ett Detaljplaneavtal för att reglera arbetet med att ta fram Detaljplanen samt kostnaden för detta. Detta avtal ersätter till fullo Detaljplaneavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

Precis som avtalats i Detaljplaneavtalet kommer Kommunen i samband med ansökan om bygglov debitera en avgift för bygglov och anmälan. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med detta, förutsatt att Exploatören erlagt sin andel av de kostnader som hänförs till Detaljplanen enligt Detaljplaneavtalet.

6. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

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

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Markföreningar

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

7.2 Servitut

För att säkerställa nödvändiga anläggningar för bostäderna inom fastigheten Sicklaön 37:46 har Exploatören träffat ett avtal med fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 37:84, se bilaga 3. Överenskommelsen säkerställer följande till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46:

- Varaktig tillgång till mark för 20 parkeringsplatser

- Rätt till tillfart från Östra Finnbodavägen fram till parkeringsplatserna
- Möjlighet att vid behov utföra förbättrings- och förändringsarbeten på tillfartsvägen mellan Östra Finnbodavägen och ovan nämnda parkeringsplatser
- Anläggning av torget utanför Sicklaön 37:46
- Anläggning av två nedgrävda sopbehållare i anslutning till torget

Lantmäteriförrättning kommer att hållas enligt bilaga 3 när Detaljplanen och detta avtal antagits genom laga kraft vunnit beslut.

Bilaga 3 kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

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.

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149) för Detaljplanens genomförande, såsom gemensamhetsanläggning för pumpstation och ledningar upp till Kommunens anslutningspunkt för vatten och avlopp och tillfartsväg från Östra Finnbodavägen till Exploatörens i avtal säkerställda parkeringsplatser.

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas, eller är anslutna, 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.

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Utbyggnad av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark beräknas kunna påbörjas under 2019 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start 2021.

Exploatören ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Finnboda och dess närhet samt med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Finnboda och dess närhet genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartermark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, tillgängliga gångstråk, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

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

8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som Kommunen bygger ut i fördelningsområdet Henriksdal m.fl. erlagga en exploateringsersättning till Kommunen om 2000 kr per m² BTA som tillskapas inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Indexuppräknin

Beloppet för exploateringsersättningen Exploatören ska erlagga är i detta avtal angivet i 2016 års prisnivå december. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i bilaga 4.

Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlagga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om 6 322 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på antalet kvadratmeter BTA, som Detaljplanen kommer medge inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet, vilket har uppskattats till 3161 m² BTA.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter BTA som kan tillskapas inom Exploateringsområdet fastställts, ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske utifrån det högsta antalet BTA som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättning 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 som mellanskillnaden föranleds av att Exploatören inte sökt få tillstånd att tillskapa det högsta antal BTA som Detaljplanen medger.

Den slutliga exploateringsersättningen ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

Ersättning för kommunens interna arbete

För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ska Exploatören ersätta Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Belopp som avser kommunanställds arbete påförs inte moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättning ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatören eller dennes entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation har Kommunen rätt att återställa anläggningen på Exploatörens bekostnad.

8.3 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utforma, utföra och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under 2019 under förutsättning att Detaljplanen vinner laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start 2021.

Inflyttning får dock inte ske innan de för bostäderna nödvändiga anläggningar som ska anläggas på fastigheten Sicklaön 37:84 färdigställts, vilka står beskrivna i 7.2 och 7.3.

8.4 Byggtrafik

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

Trafikanordningsplan ska upprättas av Exploatören och godkännas av Kommunen.

8.5 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, bilaga 5.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ kontakta Kommunens projektledare på Exploateringsenheten Nacka stad avseende gestaltning av planerad byggnation vid tidpunkten då Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingar.

För det fall bebyggelsen inte uppfyller gestaltningsprogrammet i fråga om de krav gällande gestaltningen som beskrivs på sida 8 eller de färg- och materialval som anges på sida 10 eller 11, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med ett belopp om 6 000 000 kronor i penningvärde 2018-05-01. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

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 6. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

8.7 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenstrategi med anvisningar. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 7.

8.8 Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster för Exploateringsområdet säkerställs genom regleringar i detaljplanekartan. I planområdets västra del bevaras naturmarken genom strandskydd. Flertalet värdefulla träd regleras i detaljplanekartan med n-bestämmelse. Den biologiska mångfalden inom planområdet säkerställs genom att hög andel befintlig naturmark kvarstår efter Detaljplanens genomförande. Den del av bostadsgården som inte ligger inom strandskyddat område ska bestå av genomsläppligt material enligt bestämmelse i detaljplaneplankartan, därigenom säkerställs rening av dagvatten.

De träd som i samband med exploateringen måste avverkas ska på Exploatörens bekostnad placeras på, av Kommunen, anvisade grönområden. Träden ska bilda faunadepåer vars syfte är att stärka den biologiska mångfalden.

8.9 Parkeringsstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringsstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, bilaga 8, inom Exploateringsområdet.

8.10 Byggytor och byggetablering

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

Om upplåtelse av allmän plats behöver ske för byggetablering krävs polistillstånd. Exploatören ska erlägga ersättning härför enligt taxa.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

8.11 Upplagsplats

Exploatören ska tillse att Kommunens mark under exploateringen inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål, utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

Om Exploatören skulle nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt ska Exploatören utge vite till Kommunen med ett belopp om 15 000 kr för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkännt avvikelsen.

8.12 Befintlig vegetation och park

Exploatören ska vidta skyddsåtgärder och har att tillse att träd och vegetation inom allmän platsmark eller skyddade träd inom kvartersmark inte skadas, i enlighet med bilaga 9.

De träd som är skyddade genom n-bestämmelse i detaljplanekartan är särskilt skyddsvärda. För varje sådant särskilt skyddsvärt träd som avverkas, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, ska vite utgå med ett belopp om 300 000 kronor.

8.13 Utbyggnad av vatten och avlopp

Sicklaön 37:46 har genom officialservitut rätt att ansluta sig till kommunens anslutningspunkt för vatten och avlopp på Kvarnholmsvägen. En överenskommelse med andra rättighetsägare för pumpstation och ledningar, med avseende på drift och underhåll, måste tecknas alternativt att Exploatören ansluter sig till kommande gemensamhetsanläggningar GA, med ärendenummer AB137597 och AB137598 hos Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Exploatören åtar sig att anordna en permanent lösning för fastighetens vatten- och avloppshantering, vilket innefattar:

- Vatten- och avloppsledningar på Exploatörens fastighet ska dimensioneras för en kapacitet om minst 25 lägenheter.
- VA-ledningarna till pumpstationen är i dåligt skick. Ledningarna kan komma att behöva flyttas. Oavsett ska de läggas om så att de är dimensionerade för 25 lägenheter.

Innan ovanstående ledningar är omlagda, dimensionerade och provtryckta får inflyttning inte ske.

8.14 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.

Exploatören ska tillse att borrningsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas.

Exploatören är införstådd med att för sådana åtgärder som är relaterade till utbyggnad av anläggningar och som inte ingår i exploateringsersättningen, t.ex. vatten- och avloppsanläggningar, faktureras Exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

8.15 Stompunkter

Nackas geodetiska stornät 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 utgöras av speciella spikar eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med Exploatörens markarbeten är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Kommunen fakturerar Exploatören för raserade stompunkter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se [bilaga 10](#).

När åverkan med anledning av exploatering sker på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören skyldig att kontakta Kommunens lantmäterienhet senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

8.16 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, våghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av [bilaga 11](#).

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

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 exploateringsenheten Nacka stad, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten Nacka stad informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

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

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Exploatören har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Parterna är dock överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet 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.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept.

10. 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" som t ex handlar om att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område. Nacka kommuns stadskreatör leder arbetet med "Konsten att skapa stad".

Exploatören åtar sig att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fem olika typer av växlar/aktiviteter: (0) Stjärnstoft, (1) Tomtebloss, (2) Lägereld, (3) Lava, (4) Vintergatan. www.nacka.se/konstenattskapastad

11. ÖVRIGA VILLKOR

11.1 Medfinansiering av tunnelbana i Nacka

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ersättning

Exploatören ska erlägga följande preliminära ersättning till Kommunen:

Ersättningsbelopp: $1\,499\,850 \times 0,9 = 1\,349\,865$ kr

Det preliminära ersättningsbeloppet har beräknats i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014 (§ 103 dnr KFKS 2014/1-201) och den 2 mars 2015 (§ 67 dnr KFKS 2014/-201) enligt följande:

Projekt	BTA Bostad (800 kr/BTA)	BTA Bostad konverterat från kontor (150 kr/BTA)	Att betala
Östra Finnbodavägen	1578	1583	1 499 850
Summa	kvm	kvm	kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet (XX x 0,90)			1 349 865 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet (XX x 0,95)			1 424 858 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet			1 499 850 kr

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det högsta antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Exploateringsområdet fastställts, ska en slutlig beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån det högsta

antalet BTA Bostad och BTA Lokal som Exploatören i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet.

Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av matrisen ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det högsta antalet BTA Bostad och BTA Lokal som kan tillskapas inom Exploateringsområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Parterna sinsemellan tillse att mellanskillnaden erläggs till berättigad Part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga ersättningsbeloppet uppgår till. Sådan utbetalning ska inte ske till Exploatören till den del som mellanskillnaden föranleds av att Exploatören i sin bygglovsansökan inte sökt få tillstånd att tillskapa det högsta antal BTA som Detaljplanen medger.

Det slutliga ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Indexuppräknig

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2013.

Erläggande av ersättning

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vinner laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

11.2 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter inom kvartersmarken 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.

11.3 Säkerhet

Nedanstående säkerheter ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Medfinansiering av tunnelbana

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 1 349 865 kronor.

Om Detaljplanen inte antas under 2018, utan ett senare år, ska säkerheten förnyas och istället uppgå till det belopp som följer av matrisen i punkten 11.1 ovan.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank.

Exploateringsersättning

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 6 322 000 kronor.

Säkerhet ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank.

Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser

För fullgörandet av Exploatörens samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet, så som exempelvis vitesbelagda åtgärder gällande gestaltning och bevarande av träd, ska Exploatören, senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet på 7 000 000 kronor.

Säkerhet ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank.

Nedskrivning av säkerhet

Varje enskild säkerhet som lämnats kan nedskrivas med av Exploatören erlagt belopp eller utförd åtgärd enligt avtalet, efter medgivande från Kommunen. Tio procent av säkerheterna avseende medfinansieringen av tunnelbana och exploateringsersättningen ska dock vara kvar till dess att slutligt tunnelbanebidrag och exploateringsersättning fastställts. Huruvida nedskrivning får ske ska värderas och beslutas av Kommunen efter förfrågan från Exploatören.

11.4 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 ska således vara skyldig att efterleva de förpliktelser som den överlåtande fastighetsägaren har enligt Exploateringsavtalet. Samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, omfattas av denna bestämmelse.

Exploatören förbinder sig att, vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, iaktta följande bestämmelser.

Exploatören är skyldig att skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Området överlåtits, karta med tydlig markering av den del som överlåtits.

Exploatören förbinder sig vidare, vid äventyr av vite om 18 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att varje ny ägare ingår bilagt hängavtal ("**Hängavtalet**") med Kommunen och Exploatören se *bilaga 12*. Hängavtalet föranleder att tillträdande ägare 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.

11.5 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den som överlåtelsen sker till ställer för Kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

11.6 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 på grund av Exploatörens avtalsbrott.

11.7 Dröjsmålsränta

Om Exploatören inte erlägger ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt lag.

11.8 Ändringar och tillägg

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

Bestämmelser i Exploateringsavtalet som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Exploatören äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploatören får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef för

Nacka stad beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef för Nacka stad äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

11.9 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Kenora AB

.....

.....

.....

.....