

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR JARLABERGSVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 367:5 M. FL. JARLABERG

nedan benämnt "**Exploateringsavtal**".

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000–0167 "**Kommunen**", och
- 2) Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37, org. nr 769631–9495

Part 1) – 2) benämns i Exploateringsavtalet enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".
Part 2) benämns i Exploateringsavtalet enskilt för "**Exploatören**".

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 367:5 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningar inom det område som är markerad med röd begränsningslinje i bilaga 1 ("**Exploateringsområdet**").

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan [KFKS 2015/19–214] i Nacka kommun, upprättad i *januari 2018*, justerad i *maj 2018*, bilaga 2, ("**Detaljplanen**").

Inom Exploateringsområdet äger Kommunen kvartersmark, tillhörande del av fastigheten Sicklaön 14:1. Område A och B ligger inom Kommunens kvartersmark och kommer genom fastighetsreglering överlåtas till Exploatören. Område C tillhör Exploatören. Område D som ägs av Kommunen, och E som ägs av Exploatören ska efter fastighetsreglering tillhöra Kommunens fastighet Sicklaön 14:1 med ett urholkat 3D-fastighetsutrymme som ska tillhöra Exploatörens fastighet Sicklaön 367:5. Se bilaga 3 för karta över område A-E.

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar (gata och torg), anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet beskriver och reglerar de åtaganden som respektive Part åläggs avseende Detaljplanens genomförande. 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 Centrala Nacka och Exploatörens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka ska på de villkor som följer av Exploateringsavtalet belasta Exploatören.

Utgångspunkten är att Exploatören ska bygga totalt cirka 110 bostäder och cirka 1100 kvm verksamhetslokaler inom Exploateringsområdet efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt bilaga 4a och bilaga 4b har genomförts. Underlaget för detta är Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av följande bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Exploateringsområdet
<u>Bilaga 2</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
<u>Bilaga 3</u>	Karta över område A-E
<u>Bilaga 4a</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering kvartersmark
<u>Bilaga 4b</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering allmän platsmark
<u>Bilaga 5</u>	Tidplan
<u>Bilaga 6</u>	Indexformel exploateringsersättning
<u>Bilaga 7</u>	Återvinningsstation
<u>Bilaga 8</u>	Gestaltningprogram
<u>Bilaga 9</u>	Miljöredovisning
<u>Bilaga 10</u>	Dagvattenutredning
<u>Bilaga 11</u>	PM för dagvattenutredning
<u>Bilaga 12</u>	Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
<u>Bilaga 13</u>	Avtal om bullerdämpande åtgärd
<u>Bilaga 14</u>	VA-avtal Jarlabergsvägen
<u>Bilaga 15</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 16</u>	Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
<u>Bilaga 17</u>	Borgensförbindelse
<u>Bilaga 18</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. Bilaga 4a och 4b, Ansökan och överenskommelse om Fastighetsreglering
3. Övriga bilagor

4. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för båda Parters undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2019 genom beslut som senare 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 har föregåtts 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

Vissland fastigheter i Nacka AB har ingått ett detaljplaneavtal med Kommunen, i egenskap av tidigare lagfaren ägare till Exploatörens fastighet som berörs av Exploateringsområdet.

I samband med ansökan om bygglov kommer Exploatören debiteras en avgift för bygglov och anmälan. Någon planavgift kommer dock inte att tas ut i samband med detta, förutsatt att Vissland fastigheter i Nacka AB erlagt sin andel av de kostnader som hänför sig till Detaljplanen enligt detaljplaneavtalet.

Exploatören förbinder sig således till att bekosta arbete med Detaljplanen, till den del av kostnad för sådant arbete som inte redan ersatts av Vissland fastigheter i Nacka AB.

6. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av Exploateringsavtalet garanterar Exploatören att:

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

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverföring

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt bilaga 4b efter att Detaljplanen och Exploateringsavtalet antagits och vunnit laga kraft.

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt bilaga 4a och bilaga 4b efter att Detaljplanen och Exploateringsavtalet antagits och vunnit laga kraft.

7.2 Markföreningar och saneringsansvar

Mark inom Exploatörens egen fastighet

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

Mark som ska överlåtas från Exploatören till Kommunen (blivande allmän platsmark)

Exploatören ska bekosta eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndighet och som är relaterad till föreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom aktuella markområden. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

För att säkerställa att de aktuella markområdena uppfyller ovan ställda krav, har Kommunen rätt att utföra nödvändiga utredningar och de saneringsarbeten som föranleds av dessa på Exploatörens bekostnad. Exploatören åtar sig därmed att ersätta Kommunen för härvid uppkomna kostnader. Exploatören är inte skyldig att ersätta Kommunen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Mark som överlåts från Kommunen till Exploatören (blivande kvartersmark)

Kommunen ansvarar för arbeten och kostnader för eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndigheten och som är relaterad till föreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

För det fall Kommunens kostnad för utredning, sanering, transport och deponering enligt ovan överstiger den köpeskilling som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, ska Exploatören stå för den överskjutande kostnaden. Kommunen åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt kontakta Exploatören och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom markområdena. Kommunen ska underrätta Exploatören om de utredningar och/eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Exploatören möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

7.3 Servitut

Servitut ska upplåtas enligt bilaga 4b efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

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

7.4 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 7.1. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader för överföring av kvartersmark, se bilaga 4a. Förrättningskostnaden för reglering av allmän platsmark och torgytan ska fördelas mellan Exploatören och Kommunen, se bilaga 4b.

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

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

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak byggas ut i den ordning som är uppställd i bilaga 5. En förutsättning för Exploatören att bygga ut sin kvartersmark är att utbyggnaden av Jarlabergsvägen är genomförd.

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

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

Parterna är skyldiga att samordna sina entreprenader med sina respektive entreprenörer, övriga byggherrar i angränsande områden (t.ex. Jarlaberg och Nacka strand) och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra

skolvägar, tillgängliga gångstråk, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören 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 Parterna och 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

Kommunen ska projektera, utforma och utföra utbyggnaden av allmän platsmark och allmänna anläggningar. På del av den mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, står vid tidpunkten för Exploateringsavtalets ingående en byggnad. Denna byggnad önskar Exploatören riva för att möjliggöra planerad exploatering. Exploatören åtar sig därmed mot denna bakgrund att riva nämnd byggnad och bekosta rivningsarbetena samt övriga arbeten som erfordras för att utbyggnation av allmän plats ska kunna möjliggöras.

Det allmänna torget inom Exploateringsområdet ska projekteras, utformas och utföras av Kommunen. Kommunen ska vara huvudman för torget och därmed ansvara för framtida drift- och underhåll.

Inom Detaljplanen men utanför Exploateringsområdet ska Kommunen projektera, utforma och utföra utbyggnaden av Jarlabergsvägen samt ansvara för framtida drift- och underhåll, i egenskap av huvudman för Jarlabergsvägen.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut i området Centrala Nacka erlægga en exploateringsersättning till Kommunen om 2000 kr per kvadratmeter bruttoarea (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.

Indexuppräknning

Beloppet för exploateringsersättningen som Exploatören ska erlægga är i Exploateringsavtalet angivet i 2016 års prisnivå december. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i bilaga 6.

Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om 10 934 000 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 5 467 kvadratmeter.

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 skada på Parts anläggning

Om Part eller dennes entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör Parts anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation har Part rätt att återställa anläggningen på Parts bekostnad.

8.3 Gatukostnader

Exploatören ska anses ha fullgjort sin skyldighet att betala för utbyggnaden av gata, väg och andra allmänna platser och gemensamma anläggningar, genom att erlægga exploateringsersättning enligt avsnitt 8.2 och i övrigt bekosta sådant som ankommer Exploatören enligt Exploateringsavtalet.

Vad som anges ovan förhindrar inte Kommunen att ta ut ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar enligt gällande regler i plan- och bygglagen (nuvarande § 6:24 – § 6:38).

8.4 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utforma, utföra och bekosta all bebyggelse och alla andra anläggningar på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under Q3 2020 under förutsättning att Detaljplanen vinner laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start under 2022. Parterna är medvetna om att nämnda hålltider är preliminära och kan komma att ändras. Part ska dock verka för att tidplanen hålls enligt bilaga 5.

8.5 Torgyta och 3D-fastighetsutrymme

Exploatören kommer att utföra undermarksanläggningar i 3D-fastighetsutrymmen under allmän plats inom område D och E, bilaga 3. Konstruktioner i sådana lägen skall uppföras på sådant sätt att Kommunen kan anlägga torg direkt ovanpå dessa. Exploatören förbinder sig

att inom dessa områden på egen bekostnad utföra nödvändig underbyggnad, för de ovan angivna ytorna med tillhörande ledningar, i form av betongbjälklag med erforderlig vattenisolering, skyddsskikt och dränering samt dilatationsfogar. Exploatören skall tillse och ansvara för att bjälklaget inom dessa områden har tillräcklig bärighet enligt TRVK BRO 11, eller de normer som kan komma att ersätta TRVK BRO 11, samt erforderlig täthet. Avståndet mellan överkant skyddsskikt och överkant blivande beläggning skall så snart som möjligt bestämmas i samråd med Kommunen och ägare av berörda angränsande fastigheter. Exploatören skall i samråd med Kommunen projektera och därvid upprätta erforderliga ritningar för ovan angivna betongbjälklag mm. Kommunen skall beredas tillfälle att delta i byggmöten och löpande kontroll av byggnadsarbeten. Exploatören skall kalla Kommunen till eventuella förbesiktningar samt slutbesiktning av anläggningarna.

Vid framtida underhållsåtgärder på bjälklaget, inklusive dess tätskikt med tillhörande skyddsskikt, skall Exploatören tillse att arbetena utförs på ett sådant sätt att allmän gång-, cykel- och körtrafik på ovanliggande allmän plats kan vidmakthållas under hela byggtiden. I den mån underhållsarbetena innebär påverkan på Kommunens anläggningar skall Exploatören utan kostnad för Kommunen återställa dessa anläggningar. Återställning skall ske i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard.

8.6 Ersättning för Kommunens interna arbete

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens interna administrativa arbete med kvartersmark, till exempel projektledning, samordning och proaktiv bygglovsprocess samt övergripande projektadministration.

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.

8.7 Återvinningsstation

Återvinningsstationen på Exploatörens fastighet måste i och med Detaljplanens genomförande flyttas till annan plats. Föreslagen plats, bilaga 7, är belägen på Kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Uppsägning och etablering på ny anvisad plats behandlas i andra avtal mellan Exploatören och Förpacknings och Tidningsinsamlingen (FTI) respektive Kommunen och FTI.

8.8 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.

8.9 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, bilaga 8.

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.

Vite ska utgå med belopp om 15 250 000 kronor i penningvärde 1 maj 2018 för det fall bebyggelsen inte överensstämmer med något av följande i gestaltningsprogrammet

- varierad struktur, material och gestaltning enligt bilder och text på sida 14 och 15,
- variation av fasadkulör i likhet med bilder och text på sida 17,
- gårdar och terrassering enligt bilder och text på sida 34 och 35,
- omhändertagande av dagvatten och utformning enligt alternativ A eller B som beskrivs på sida 36–40, eller motsvarande teknisk lösning som överensstämmer med gestaltningsprogrammets intentioner och godkänts av Kommunen.

Om bebyggelsen avviker från något av ovan ska, för att nämnt vite inte ska utgå, Kommunens projektledning skriftligen godkännt avvikelsen innan bygglovshandlingarna lämnas in till ansvarig myndighet. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

8.10 Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 9. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen har uppfyllts och kommer att uppfyllas.

8.11 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenstrategi med anvisningar.

För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Exploatören att följa dagvattenutredningen, bilaga 10. Exploatören förbinder sig att följa kompletterande PM för dagvattenutredning, bilaga 11, och ska inte för något ämne överskrida utsläppsnivåerna på sida 10, tabell 12, i PM för dagvattenutredning.

Ifall Exploatören finner en annan dagvattenlösning som uppfyller aktuella krav, riktlinjer och strategier i dagvattenutredningen, kompletterande PM för dagvattenutredning samt Kommunens dagvattenstrategi med anvisningar kan Exploatören, om Kommunen skriftligen godkänner det, tillämpa denna alternativa dagvattenlösning.

8.12 Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster för exploateringsområdet säkerställs genom regleringar i detaljplanekartan.

I plankartan regleras jorddjup på gårdarna för att tillskapa växtlighet såsom mindre träd, buskar och växtskick på marken. Därigenom säkerställs även rening av dagvatten.

De träd inom Exploateringsområdet som i samband med exploateringen inte kan vara kvar ska på Exploatörens bekostnad istället placeras på, av Kommunen, anvisade grönområden. Träden ska bilda faunadepåer vars syfte är att stärka den biologiska mångfalden.

8.13 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, bilaga 12, inom Exploateringsområdet.

8.14 Störningsskydd – buller

Exploatören ska vidta och bekosta erforderliga åtgärder för störningsskydd för Exploatörens arbeten under byggnation.

Vid tidpunkten för avtalets ingående finns en fläktanordning på grannfastigheten Sicklaön 369:1 som överskrider de bullerkrav som ställs i Detaljplanen. Exploatören har träffat avtal, bilaga 13, med fastighetsägaren för Sicklaön 369:1 för att säkerställa att åtgärder vidtas vid källan så att de framtida bostadshusen inom Detaljplanen uppfyller riktvärden för buller.

8.15 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenörer ska i första hand ske inom kvartersmark.

Om upplåtelse av allmän plats behöver ske för byggetablering krävs avtal med Kommunen upprättas samt att polistillstånd erhålls. Exploatören ska erlagga 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 sina kostnader för etableringsytorna.

8.16 Upplagsplats

Exploatören ska tillse att Kommunens fastigheter under exploateringen inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål i samband med exploateringen, 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 anlitad 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 godkänt avvikelserna.

8.17 Flytt av ledning

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar inom Exploateringsområdet.

Det finns idag en spillvattenledning som är säkrad genom ledningsrätt och som går genom Exploateringsområdet från Brf Fjäders fastighet Sicklaön 367:4 till Jarlabergsvägen. Ledningen ägs av Nacka vatten och avfall AB (org. nr 559066–7589) ("VA-bolaget"). Innan

byggnation inleds inom Exploateringsområdet behöver ledningen flyttas. Exploatören har skrivit under ett avtal med VA-bolaget om flytt av ledningen och ändrad ledningsrätt, bilaga 14. Exploatören ska bekosta samtliga arbeten som föranleds av flytt av ledningen.

8.18 Befintlig vegetation och park

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitate entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd eller vegetation inom allmän platsmark.

8.19 Överenskommelse med Nacka Energi AB

Exploatören ansvarar för att ingå ett avtal med Nacka Energi AB för att bland annat säkerställa investering om standardhöjande åtgärder på befintlig och tillkommande nätstations utformning. Vilka standardhöjande åtgärder som ska utföras ska bestämmas under projekteringen av den tillkommande nätstationen. Medgivande om standardhöjande åtgärder ska inhämtas från Kommunens exploateringsenhet i samband med detaljprojekteringen av den tillkommande nätstationen. Exploatören och Nacka Energi AB ska avtala om vem som ska ansvara för att erhålla och bekosta erforderliga tillstånd för att utföra åtgärderna samt ansvara för och bekosta genomförandet. Exploatörens eventuella verifierbara kostnader för de standardhöjande åtgärderna kan jämkas mot Exploatörens konstbidragsbudget i punkten 10 nedan.

8.20 Övriga avtal och överenskommelser

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa övriga erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Exploatören ska tillse att borrhingsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs avseende 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.

8.21 Stompunkter

Nackas geodetiska stomnät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också 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. Exploatören ska ersätta Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för ny stompunkt.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se bilaga 15.

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

8.22 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 16.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse, trots påminnelse från Kommunen om att skicka in detaljmätning och lägeskontroller, 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 på Kommunen, om inget annat framgår för specifika frågor av Exploateringsavtalet. 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 m.fl.

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 ha tagit fram en kommunikationsplan i god tid innan byggstart.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning.

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.

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 stads kreatör leder arbetet med "Konsten att skapa stad".

Exploatören åtar sig frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en finansiering om 300 000 kronor exklusive moms. Överenskommelse om vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna. Exploatörens verifierbara kostnader för de standardhöjande åtgärderna för nätstationerna kan jämkas mot Exploatörens konstbidragsbudget, se punkt 8.19 Överenskommelse med Nacka Energi AB.

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: $5\,628\,700 \times 0,90 = 5\,065\,830$ 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:

Delområde	BTA Bostad (800 kr/BTA)	BTA Lokal (150 kr/BTA)	Att betala (kr)
Jarlabergsvägen	6830	1098	5 628 700
Summa	kvm	kvm	kr
Nedräkning om Detaljplanen antas innan 2019-03-31, 90 % av ersättningsbeloppet (XX x 0,90)			5 065 830 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas mellan 2019-04-01 och 2019-12-31, 95 % av ersättningsbeloppet (XX x 0,95)			5 347 265 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet			5 628 700 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 faktiska 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.

Indexuppräknin

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 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 Exploateringsavtalet 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

Exploatören åtar sig att tillse att säkerhet ställs för fullgörandet av Exploateringsavtalet. Sådan säkerhet ska motsvara vad som följer av nedan till förmån för Kommunen, förutsatt att det som säkerheten avser, vid var tid inte redan fullgjorts i enlighet med Exploateringsavtalet.

Säkerhet enligt ovan ska utgöras av en självständig, oåterkallelig och ovillkorlig (on demand) garantiförbindelse, innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt betalningsansvar för borgensmannen gentemot Kommunen vid Kommunens första skriftliga anmodan. Garantiförbindelsen ska ställas av bolag som Kommunen dessförinnan har godkänt eller av svensk systemviktig bank i form av bankgaranti. Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt.

Exploatören har vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet ställt följande säkerheter. Ställda säkerheter enligt nedan, kan nedskrivs med av Exploatören erlagt belopp eller utförd åtgärd enligt Exploateringsavtalet, efter medgivande från Kommunen. Tio procent av var och en av ställda säkerheter 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.

Medfinansiering av tunnelbana

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter hänförliga till avsnitt 11.1 ovan, Medfinansiering av tunnelbanan i Nacka, har Exploatören ställt ut säkerhet enligt bilaga 17.

Preliminärt ersättningsbelopp: 5 065 830 kronor.

Om Detaljplanen inte antas innan 1 april 2019 ska säkerheten förnyas och istället uppgå till det belopp som följer av matrisen i avsnitt 11.1 ovan. Ställd säkerhet ska även förnyas om ersättningsbeloppet av annan anledning ska beräknas till ett högre belopp i enlighet med Exploateringsavtalet samt härvid omfatta ett åtagande som avser detta högre belopp.

Exploateringsersättning

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt avsnitt 8.2 ovan, Allmänna anläggningar – utförande och finansiering, har Exploatören ställt ut säkerhet enligt bilaga 17.

Preliminärt ersättningsbelopp: 10 934 000 kronor.

Ställd säkerhet ska förnyas om ersättningsbeloppet av någon anledning ska beräknas till ett högre belopp i enlighet med Exploateringsavtalet samt härvid omfatta ett åtagande som avser detta högre belopp.

Säkerhet för övriga förpliktelser och åtaganden

För fullgörandet av Exploatörens samtliga övriga förpliktelser och åtaganden enligt Exploateringsavtalet, såsom erläggande av viten, har Exploatören ställt säkerhet enligt bilaga 17.

11.4 Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploatören, eller den Exploatören bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare i den mån som Kommunen har sådant ansvar.

Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,
- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

11.5 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.

Undantaget de fastighetsregleringar som anges i bilaga 4a och bilaga 4b, förbinder sig Exploatören att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet att iaktta följande bestämmelser. Exploatören är skyldigt 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 30 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att varje ny ägare ingår bilagt hängavtal ("**Hängavtalet**") med Kommunen och Exploatören se bilaga 18. 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.

11.6 Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

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

11.7 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 Exploateringsavtalet. Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och rättelse inte vidtagits av Exploatören inom 14 dagar från att Kommunen påtalat den vitesgrundande omständigheten. För att fråga ska vara om en rättelse ska vidtagna åtgärder innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider grund av Exploatörens avtalsbrott.

11.8 Dröjsmålsränta

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

11.9 Ändringar och tillägg

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

11.10 Tvist

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37

.....

.....

.....

.....