

TILLÄGG TILL EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR HÖGHUSKVARTERET

DETALJPLAN ORMINGEHUS I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "**Tilläggsavtalet**" (inklusive de bilagor som anges under punkt 2)

Detta Tilläggsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167, "**Kommunen**",
- 2) Elisby Orminge Torg Bostad AB, org. nr 559242-5283 och
- 3) Elisby Ormingehus KB, org. nr 916444-2395

Part 1) – 3) benämns i Tilläggsavtalet enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

Part 2) – 3) benämns i Tilläggsavtalet gemensamt för "**Exploatörerna**".

1. BAKGRUND

Exploatörerna är lagfaren ägare av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2, "**Fastigheterna**". För Fastigheterna gäller idag antagen och laga kraftvunnen detaljplan Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl., DP 640, "**Detaljplanen**".

Detaljplanen är föremål för ändring, "**Detaljplaneändringen**". Detaljplaneändringen omfattar del av Fastigheterna och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Detaljplaneändringens övergripande syfte är att möjliggöra ytterligare parkering under det befintliga torget, padelhallar samt en attraktiv och levande torgmiljö. Vidare syftar Detaljplaneändringen till att ge förutsättningar för att återställa torget i privat ägo men med allmänhetens rätt till torget säkerställd via servitut och detta Tilläggsavtal.

Till Detaljplanen hör Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus, "**Exploateringsavtalet**", KFKS 2020-00791 som vann laga kraft i juli 2020.

I samband med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att förslag till ändring av Detaljplanen skulle upprättas ingick Parterna Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 i Orminge, Nacka Kommun och ändring av Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus, "**Principöverenskommelsen**". Principöverenskommelsen syftade till att beskriva åtaganden och kostnadsfördelningar till följd av de förändringar som en laga kraft vunnen planändring skulle medföra. För att fastställa och reglera de principer som följer av Principöverenskommelsen har detta Tilläggsavtal tagits fram.

2. AVTALSHANDLINGAR

Tilläggsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor.

- Bilaga 1 Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering

3. HANDLINGARS TURORDNING

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

1. Tilläggsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 2, Överenskommelse om fastighetsreglering
3. Övriga bilagor tillhörande Tilläggsavtalet

4. GILTIGHET OCH UPPHÖRANDE

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

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

För det fall Detaljplaneändringen och Tilläggsavtalet inte vinner laga kraft gäller Exploateringsavtalet, med den ändring av punkten 8.2 som följer av Principöverenskommelsen, och Detaljplanen fortsatt i nuvarande form.

5. PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

Detta Tilläggsavtal fullföljer och ersätter Principöverenskommelsen i sin helhet.

6. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG TILL BESTÄMMELSER I EXPLOATERINGSAVTALET

6.1 Marköverföring och ansvar

Till punkt 7.1 *Marköverföring och ansvar* i Exploateringsavtalet görs följande ändring.

Enligt separat överenskommelse mellan Parterna, Bilaga 2, ändras tidigare överenskommelse om marköverföring (bilaga 7 i Exploateringsavtalet) så att delar av de tidigare avtalade markområden som skulle överföras från fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2, inte längre ska genomföras. Detta innebär att bilaga 4a och 4b till Exploateringsavtalet ersätts i tillämpliga delar av den nya Bilaga 2.

6.2 Markföreningar

Till punkten 7.2 *Markföreningar* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg.

Den mark som enligt Bilaga 2 inte längre ska överföras till Kommunen ansvarar Exploatören för avseende markföreningar enligt rubriken *Mark inom Exploatörernas egna fastigheter* i punkt 7.2 *Markföreningar* i Exploateringsavtalet.

6.3 Servitut

Till punkt 7.3 *Servitut* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg.

Servitut ska upplåtas för ändamål allmän gång och cykelväg inom de områden som redovisas i Bilaga 2. Upplåtelsen ska ske i överenskommelsen om fastighetsreglering, se Bilaga 2 efter att Detaljplaneändringen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut avseende dränering och grundläggning justeras enligt Bilaga 2.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

6.4 Fastighetsbildning

Till punkt 7.4 *Fastighetsbildning* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg.

Kommunen ska ansöka till lantmäteriet om de ändringar som enligt Tilläggsavtalet ska göras till redan inlämnad fastighetsbildningsansökan och komplettera ärendet där så krävs. Ändringar är sammanställda i Bilaga 2.

6.5 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

För undvikande av oklarheter återges här den ändring av betalningstidpunkt i punkten 8.2 *Allmänna anläggningar – utförande och finansiering* i Exploateringsavtalet som överenskoms i Principöverenskommelsen och som fortsatt ska gälla enligt detta Tilläggsavtal.

Under rubriken *Ersättningens erläggande* ändras betalningstidpunkten för kvarstående exploateringsersättning att erlägga från 1 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura till dess att Detaljplaneändringen och Tilläggsavtalet vinner laga kraft. Om arbetet med föreslagen Detaljplaneändring avbryts eller Detaljplaneändringen ej vunnit laga kraft senast den 28 februari 2023 ska kvarstående exploateringsersättning enligt Exploateringsavtalet erläggas 30 dagar från det datum då Kommunen meddelat om dessa förhållanden. Detsamma gäller om Tilläggsavtalet inte träffas mellan Kommunen och Exploatörerna före detta datum.

Till punkt 8.2 *Allmänna anläggningar – utförande och finansiering* i Exploateringsavtalet görs härmed också följande tillägg.

Tillkommande exploateringsersättning

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning till Kommunen för tillkommande BTA som uppförs eller annars medges av Detaljplaneändringen inom Exploateringsområdet.

Exploatörerna ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut i Samordningsområdet Orminge centrum erlægga en exploateringsersättning till Kommunen om 1 700 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som uppförs eller annars medges inom Exploateringsområdet på Exploatörernas fastigheter.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Det innebär att alla ytor ovan mark ingår inklusive bland annat förrådsutrymmen, suterrängvåning, komplementbyggnader, miljöhus, tvättstugor samt handel eller centrumverksamhet i källarplan. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

Tillkommande exploateringsersättning ska erläggas vid samma betalningstidpunkt som gäller för kvarstående exploateringsersättning enligt ovan. I övrigt gäller vad som anges i punkten 8.2 i Exploateringsavtalet om *Indexuppräknning* och *Ersättningens erläggande* även för Tillkommande exploateringsersättning.

6.6 Bebyggelse på kvartersmark

Till punkten 8.5 *Bebyggelse på kvartersmark* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg.

Exploatörernas åtaganden i denna bestämmelse gäller även mark som planlagts som kvartersmark till följd av Detaljplaneändringen.

6.7 Torgyta - utförande och finansiering

Rubriken till Punkt 8.6 *Torgyta och 3D-fastighetsutrymme* i Exploateringsavtalet ersätts med rubriken *Torgyta - utförande och finansiering*.

Innehållet i punkten 8.6 ersätts med följande text:

Torgytorna som omfattas av Detaljplaneändringen ska kvarstå i privat ägo. Dock ska allmänhetens rätt till torget säkras i servitutsavtal enligt Bilaga 2.

Exploatören ska bära samtliga projekterings- och anläggningskostnader som kan hänföras till genomförandet av Detaljplaneändringen.

Kommunen ska bekosta ytor för allmänhetens tillgänglighet med ett belopp om 9 miljoner kronor. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i Bilaga 24 till Exploateringsavtalet och ha samma basår som exploateringsersättningen enligt Exploateringsavtalet. Beloppet erläggs i samband med färdigställande av ytorna och förutsätter vidare att ytorna utformats enligt det gestaltningsprogram som tillhör Detaljplaneändringen.

Fastighetsägaren åtar sig att stå för drift och skötsel av torg och trappor som görs om från allmän plats till kvartersmark i samband med Detaljplaneändringen. Detta åtagande ska säkerställas mot förändring och gälla i minst 50 år från laga kraft vunnen Detaljplaneändring. Ingen ersättning ska utgå för detta åtagande.

6.8 Gestaltningsprogram

Till punkten 8.9 *Gestaltningsprogram* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg,

Byggnader och anläggningar på kvartersmark som omfattas av Detaljplaneändringen ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogram till Detaljplaneändring.

6.9 Dagvatten

Till punkten 8.11 *Dagvatten* i Exploateringsavtalet görs följande tillägg,

Kompletterande dagvattenutredning som tagits fram i samband med Detaljplaneändringen ska följas vid utbyggnation.

7. BESTÄMMELSER I EXPLOATERINGSAVTALET

Exploateringsavtalet ska, utöver de ändringar och tillägg som framgår av Tilläggsavtalet, fortsatt gälla oförändrat.

Tilläggsavtalet är upprättat i tre likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatörerna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den

För **Nacka kommun**

För **Elisby Orminge Torg Bostad AB**

.....
Namn:

.....
Namn:

.....
Namn:

.....
Namn:

Stockholm den

För **Elisby Ormingehus KB**

.....
Namn:

.....
Namn: