

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515, ("**Exploatören**"), har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL V
till Exploateringsavtal för Norra Nacka strand – Detaljplan 3
nedan benämnt "**Tilläggsavtalet**".

§ 1 BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 16 oktober 2017, § 273, Exploateringsavtal för utvecklingen av Nacka strand, Norra Nacka strand – Detaljplan 3 ("**Exploateringsavtalet**"). Part i Exploateringsavtalet är Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB, organisationsnummer 559121–8515 ("**Exploatören**").

Exploatören har meddelat att utbyggnadstakt av kvartersmark har förändrats med anledning av det rådande marknadsläget. På grund av förändringen av byggnationen av kvartersmark har en översyn gjorts av utbyggnadstakt och utbyggnadsordning av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Med anledning av förändringen av utbyggnadstakten behöver delar av pågående lantmäteriförrättningar återkallas och hanteras i en eller flera nya lantmäteriförrättningar när byggnation av kvartersmark och allmän plats aktualiseras. Delar som behöver återkallas är bildandet av servitut som i ursprunglig Överenskommelse om fastighetsreglering (bilaga 5a till Exploateringsavtalet), benämns 6:1 (Allmän gångväg), 6:2 (Allmän gångväg) och 6:7 (Belysningsanläggning). Förändring behöver också göras gällande tillträde och betalningstidpunkt för figur 19 som ska regleras i pågående lantmäteriförrättning. Förändringar gällande fastighetsrättsliga frågor har överenskommit enligt § 2 nedan.

Tunnelbanebidrag

Med anledning av förseningen av utbyggnad av kvartersmark behöver tidpunkten för slutreglering av tunnelbanebidrag ändras. Förändring gällande tunnelbidrag har överenskommit enligt § 3 nedan.

Provisoriska allmänna anläggningar

På grund av förändringen i utbyggnadstakt och utbyggnadsordning har översyn gjorts av behovet av provisoriska lösningar för allmän plats. Översynen har resulterat i att provisoriska lösningar behöver byggas för JV Svenssons torg, väg och rondell inklusive flytt av ledningar och övergångsställe. Förändring av omfattningen av utbyggnad av allmänna anläggningar har överenskommit enligt § 4 nedan.

Avvikelser mot exploateringsavtal

Ny prognos för kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Norra Nacka strand, detaljplan 3 har tagits fram. Med anledning av ökade kostnader för de allmänna anläggningarna har översyn gjorts om några av anläggningarna kan utgå. Förändringar

gällande omfattningen av utbyggnad av allmänna anläggningar har överenskommit enligt § 5 nedan.

Betalplan

Med anledning av rådande marknadsläge vill Exploatören skjuta erläggande av ersättning för allmänna anläggningar framåt i tiden. Exploatören vill anpassa tidpunkt för erläggande av ersättning för allmänna anläggningar med tidplan för Exploatörens utbyggnad av kvartermark. Förändringar gällande tidpunkt för erläggande av ersättning för allmänna anläggningar har överenskommit enligt § 6 nedan.

Bolagsgaranti

Det finns två utställda bolagsgarantier, en för Exploatörens åtaganden enligt Exploateringsavtalet och en för Exploatörens åtaganden enligt Fastighetsutvecklingsavtalet som är en bilaga till Exploateringsavtalet. Eftersom prognosen för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar har ökat behöver belopp i utställd bolagsgaranti tillhörande Exploateringsavtalet höjas. Eftersom utbyggnadstiden av allmänna anläggningar förlängs behöver tiden för utställd bolagsgaranti tillhörande Fastighetsutvecklingsavtalet förlängas då giltighetstiden är upp till tio år efter laga kraft vunnen detaljplan vilket infaller 25 maj 2028. Förändringar gällande bolagsgaranti har överenskommit enligt § 7 nedan.

§ 2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nya överenskommelser om fastighetsreglering har tagits fram som ersätter del av bilaga 5a (Överenskommelse om fastighetsreglering) till Exploateringsavtalet, se Bilaga 1-3, tillhörande detta Tilläggsavtal.

Ägaren av fastigheten Sicklaön 13:138 och fastigheten Sicklaön 14:1 ska gemensamt lämna in en överenskommelse till lantmäterimyndigheten om nya villkor för tillträde och ersättning av figur 19, se Bilaga 1.

Med tillägg av vad som framgår av kapitel 7 *Fastighetsrättsliga frågor kopplade till exploateringen* i bilaga 4 *Fastighetsutvecklingsavtalet* tillhörande Exploateringsavtalet ska följande komplettering gälla:

”Önskar fastighetsägare tillträda område benämnt 19 i Bilaga 1, tillhörande detta Tilläggsavtal, tidigare än ett år efter lagakraftvunnet beslut om tillträde ska Parterna först träffa överenskommelse om detta och ersättningen betalas med uppräknings KPI med närmast kända KPI på dagen för tillträdet.”

Delar i pågående lantmäteriförrättning som behöver återkallas är nedanstående överenskommelser i bilaga 5a i Exploateringsavtalet:

- Servitut 6:1 för x-område. Anledningen till att servitutet måste återkallas och regleras senare är att utformning av berörd husbyggnation ännu inte är klarlagd.
- Servitut 6:2 för x-område. Anledningen till att servitutet måste återkallas och regleras senare är att utformning av berörd husbyggnation ännu inte är klarlagd.

- Servitut 6:7 för belysning. Anledningen till att servitutet måste återkallas och regleras senare är att utformning av kommande allmän plats med tillhörande belysning och kommande husbyggnation ännu inte är klarlagd.

Ägare till fastigheten Sicklaön 14:1 och fastigheten Sicklaön 369:33 ska gemensamt återkalla ansökan om att bilda servitut benämnda 6.1, 6.2 och 6.7 i bilaga 5a. För dessa har nya överenskommelser om fastighetsreglering, bildande av servitut, tagits fram, Bilaga 2-3, tillhörande detta Tilläggsavtal. Överenskommelserna ska kompletteras med ritningsunderlag, undertecknas och lämnas in till lantmäterimyndigheten när förutsättningarna för respektive servitut är klarlagt. Handläggning hos lantmäterimyndigheten kan göras i en eller flera separata förrättningar, beroende på när bildandet aktualiseras.

Servitut ska upplåtas i enlighet med Bilaga 2-3. För den händelse att lantmäterimyndigheten inte kan besluta om upplåtelse av officialservitut ska servitutsavtal med motsvarande innebörd tecknas och skrivas in i Fastighetsregistret.

§ 3 TUNNELBANEKONTRIBUT

Med ändring av vad som framgår av sista stycket i 11.1.2 *Ersättning relaterad till kommande (nya) byggrätter inom delområden* i Exploateringsavtalet ska följande text utgå:

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

§ 4 PROVISORISKA ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Provisorisk gata och rondell inklusive flytt av ledningar och provisoriskt JV Svenssons torg
En förutsättning i utbyggnaden av både kvartersmark och allmän plats i Nacka strand är att nedfarten till torggaraget hålls öppen till dess att ny nedfart finns att tillgå. Ny tillfart planeras under kommande bostadsbebyggelse inom Norra Nacka strand, detaljplan 3, med infart från Tändkulevägen, se Bilaga 4.

Byggnation av ny garageinfart är sammankopplad med byggnation av ovanliggande bostadshus vilket medför att ny garageinfart inte kan tas i bruk innan byggnation av bostäder startar. Det medför att befintlig nedfart behöver vara i drift under tiden som bostäder byggs och till dess att ny nedfart kan öppna. Eftersom kvartersmark enligt detaljplanen tar delar av dagens gaturum i anspråk behöver gaturummet anpassas provisoriskt för att göra plats för utbyggnad av bostadskvarteren samtidigt som befintlig garagednfart är i bruk.

Anpassningen innebär att gatans funktioner samt rondellen provisoriskt förflyttas österut och att delar av den befintliga garageinfarten överdäckas för att möjliggöra tillräckligt utrymme för busstrafiken. Utförandet av den provisoriska rondellen framgår inte av Exploateringsavtalet. För att minimera risken att den provisoriska rondellen förblir permanent eller inte återställs under en längre tid ska Exploatören sträva efter att begränsa provisoriet till sju år från dess färdigställande tid. Gatans funktioner ska rymmas mellan garageinfarten och befintligt hus i öster. Rondellen kommer att ta delar av JV Svenssons torg i anspråk och JV Svenssons torg kan därmed inte under tiden som rondellen är provisorisk få den slutgiltiga

utformningen. JV Svenssons torg är en central och viktig målpunkt i Nacka strand och det provisoriska torget ska därför möbleras trivsamt. Projektering av den provisoriska rondellen och JV Svenssons torg har utförts av kommunen och genomförande pågår. Komplettering av projektering ska göras för möblering av torget. Ytan väster om den kommande provisoriska rondellen som idag består av den befintliga rondellen ska utredas hur den kan nyttas på bästa sätt och göras attraktiv fram till att Exploatören startar byggnation av intilliggande kvartersmark.

Kostnader relaterade till provisorisk flytt av gata och rondell, anläggande av provisoriskt torg och provisorisk yta väster om den provisoriska rondellen ska i sin helhet bekostas av Exploatören.

Provisoriskt övergångsställe

Byggnation pågår av bostadskvarter vid Fabrikörvägen. På grund av senareläggning av ombyggnad av Fabrikörsvägen ska provisoriskt övergångsställe anläggas, se Bilaga 4.

Kostnader relaterade till provisoriskt övergångsställe ska i sin helhet bekostas av Exploatören.

§ 5 AVVIKELSER MOT EXPLOATERINGSAVTAL

Utsiktsplats och stentrappa

Utsiktsplats med tillhörande stentrappa i Norra Nacka strand, detaljplan 3, ska enligt Exploateringsavtal anläggas. Se Bilaga 5 för lokalisering. Byggnation av utsiktsplats med tillhörande stentrappa utgår med anledning av att den inte anses tillräckligt nödvändig och för besparing av kostnader för drift.

Lekplats Östra Skogen

Lekplats Östra Skogen ska enligt Exploateringsavtalet bibehållas samt utökas. Se Bilaga 6 för lokalisering. Då lekplatsen var i dåligt skick har den rivits och befintlig utrustning kunde inte bibehållas. För att minimera kostnaderna ersätts lekplatsen med utrustning som i stort motsvarar tidigare befintlig utrustning och utökning av lekplatsen utgår. Kostnader relaterade till lekplats Östra Skogen ska i sin helhet bekostas av Exploatören.

Angöringsbrygga

Enligt Exploateringsavtalet ska en ny angöringsbrygga för kommersiell båttrafik detaljprojekteras och anläggas. Det har under detaljprojekteringen uppmärksamats att den planerade angöringsbryggan riskerar att inte uppfylla framtida krav med avseende på kapacitet samt säkerhet. Exploatören ska endast bekosta detaljprojektering och utbyggnadskostnad av ny angöringsbrygga i paritet med de kostnader som skulle uppkomma om bryggan i enlighet med Exploateringsavtal hade projekterats och utförts.

§ 6 BETALPLAN

Med ändring av vad som framgår i första meningen i stycket 9.3.3 *Erläggande av ersättning* i Exploateringsavtalet ska följande text gälla istället:

”Betalsplan för erläggande av ersättning för allmänna anläggningar ska tas fram som är anpassad efter och kopplad till tidplan för Exploateringsbolagets hela utbyggnadsperiod av

kvartersmark. Betalplan ska redovisa startdatum för erläggande av ersättning, hur betalning av erläggandet av ersättningen ska fördelas över utbyggnadsperioden och vilket datum som erläggande av ersättning ska ske senast. Betalplan ska beslutas av Kommunens exploateringschef. Kommunen ska kvartalsvis redovisa verifierat fakturaunderlag för Exploateringsbolaget. Vid erläggande av ersättningen för allmänna anläggningar ska kvartalsvis redovisat belopp justeras med lämplig ränta från sista månaden i respektive kvartal. Kommande betalplan ska redovisa räntenivå. Kommunen debiterar Exploateringsbolaget för Kommunens arbete enligt betalplan mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa.”

§ 7 FÖRNYAD BOLAGSGARANTI

Enligt § 5 FÖRNYAD BOLAGSGARANTI i Tilläggsavtal III till Exploateringsavtal ersätts bolagsgaranti som är utfärdad 5 juli 2018 av Peasgood Nonsuch AB, organisationsnummer 559090-3935, med en ny bolagsgaranti. Nuvarande bolagsgaranti är utfärdad 22 mars 2022 av Peasgood Nonsuch AB, organisationsnummer 559090-3935. Nuvarande bolagsgaranti ersätts av en ny bolagsgaranti med ett utökat belopp avseende åtagandena. Bolagsgarantin ska utformas motsvarande vad som följer av Bilaga 7. Bolagsgarantin ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta Tilläggsavtal.

Enligt 12.1 SÄKERHET FÖR AVTALSFÖRPLIKTELSE i Fastighetsutvecklingsavtalet som är bilaga till Exploateringsavtalet ska bolagsgaranti utföras för samtliga ekonomiska förpliktelser som direkt eller indirekt följer av Fastighetsutvecklingsavtalet. Nuvarande bolagsgaranti är utfärdad 5 juli 2018 av Peasgood Nonsuch AB, organisationsnummer 559090-3935. Nuvarande bolagsgaranti ersätts av en ny bolagsgaranti med en förlängd giltighetstid. Bolagsgarantin ska utformas motsvarande vad som följer av Bilaga 8. Bolagsgarantin ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta Tilläggsavtal.

§ 8 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Tilläggsavtalet börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande. Tilläggsavtalet gäller till och med att alla åtgärderna är utförda eller att annat har överenskommits.

§ 9 ÖVRIGT

Exploateringsavtalet ska utöver de ändringar som framgår av detta Tilläggsavtal gälla oförändrat.

§ 10 TVIST

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

- Bilaga 1. Överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 2. Överenskommelse om servitut 6:1 och 6:7
- Bilaga 3. Överenskommelse om servitut 6:2
- Bilaga 4. Provisorier
- Bilaga 5. Utsiktsplats
- Bilaga 6. Lekplats Östra Skogen
- Bilaga 7. Bolagsgaranti Exploateringsavtal
- Bilaga 8. Bolagsgaranti Fastighetsutvecklingsavtal

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB

.....

.....

.....

.....