

EXPLOATERINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT SALTÄNGEN
FASANVÄGEN I NACKA
KOMMUN

Innehållsförteckning

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Parter..... | 4 |
| 2. | Bakgrund och exploateringsområde..... | 4 |
| 3. | Detaljplan | 4 |
| 4. | Fastighetsrättsliga frågor | 5 |
| 4.1. | Fastighetsbildning..... | 5 |
| 4.1.1. | Överföring av mark..... | 5 |
| 4.1.2. | Servitut och rättigheter | 5 |
| 4.2. | Markföreningar | 5 |
| 5. | Genomförande av exploatering | 6 |
| 5.1. | Genomförande, samordning och tidplan..... | 6 |
| 5.1.1. | Genomförande och samordning | 6 |
| 5.1.2. | Huvudtidplan | 6 |
| 5.1.3. | Startmöte | 6 |
| 5.2. | Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark..... | 6 |
| 5.2.1. | Teknisk försörjning | 7 |
| 5.3. | Utbyggnad av allmänna anläggningar..... | 7 |
| 5.3.1. | Projektering..... | 7 |
| 5.3.2. | Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar | 7 |
| 5.3.3. | Övertagande av allmänna anläggningar | 8 |
| 5.3.4. | Exploatörens drifts- och underhållsansvar av allmänna anläggningar...8 | |
| 5.3.5. | Etableringsbesiktning | 8 |
| 5.3.6. | Exploatörens ansvar för fel och skada..... | 8 |
| 5.3.7. | Ersättning för allmänna anläggningar | 9 |
| 5.3.8. | Fullgörande av allmänna anläggningar..... | 9 |
| 5.3.9. | Kostnadsberäkning av allmänna anläggningar | 9 |
| 5.3.10. | Mervärdesskatt | 9 |
| 5.4. | Parkering | 10 |
| 5.4.1. | Parkering och mobilitetsåtgärder | 10 |
| 5.4.2. | Ersättningsparkering | 11 |
| 5.5. | Återställande och anslutningsarbeten..... | 11 |
| 5.6. | Lov-, tillstånd och markåtkomst | 11 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.7. | Ledningsarbeten..... | 11 |
| 5.8. | Dagvatten | 12 |
| 5.9. | Miljöåtgärder | 12 |
| 5.9.1. | Träd, vegetation och naturmark..... | 12 |
| 5.9.2. | Skyddsåtgärder..... | 13 |
| 5.9.3. | Stigar i naturmark..... | 14 |
| 5.10. | Gestaltningsprogram | 14 |
| 5.11. | Proaktiv bygglovsprocess..... | 14 |
| 5.12. | Kommunikation | 14 |
| 5.13. | Byggetablering | 15 |
| 5.14. | Byggtrafik och framkomlighet..... | 15 |
| 5.15. | Informationsskyltar | 16 |
| 5.16. | Krav på tillgängliga anläggningar under byggtiden..... | 16 |
| 6. | Ersättningar | 16 |
| 6.1. | Exploateringsersättning..... | 16 |
| 6.2. | Övriga kommunala utgifter | 16 |
| 7. | Gatukostnadsersättning | 16 |
| 8. | Säkerhet | 17 |
| 9. | Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet | 17 |
| 10. | Överlåtelse av Exploateringsavtalet | 18 |
| 11. | Utkrävande av vite | 18 |
| 12. | Dröjsmålsränta | 19 |
| 13. | Ansvar för skada | 19 |
| 14. | Giltighet och avtalets eventuella upphörande | 19 |
| 15. | Ändringar och tillägg | 19 |
| 16. | Tvist | 19 |

Bilagor

| | |
|-------------|--|
| Bilaga 1 | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar |
| Bilaga 2 | Överenskommelse om fastighetsreglering |
| Bilaga 3 | Ljus BTA |
| Bilaga 4 | Förstudie/systemhandling (gata, belysning, dagvatten) |
| Bilaga 5 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 6 | Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande |
| Bilaga 6.1 | Leveranslistor relationshandlingar |
| Bilaga 6.2 | Minimikrav egenkontroll projektör |
| Bilaga 6.3 | Kravställning inmätning projektering |
| Bilaga 7 | Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar |
| Bilaga 8 | Trafik-PM |
| Bilaga 9 | Överenskommelse om miljöåtgärder |
| Bilaga 10 | Stängsel skydd av naturmark |
| Bilaga 11 | Åtgärder för artskydd |
| Bilaga 11.1 | Åtgärder kvartersmark |
| Bilaga 12 | Naturvärdesinventering |
| Bilaga 13 | Skötselplan |
| Bilaga 14 | Förslag till omdragning av stig |
| Bilaga 15 | Gestaltningprogram |
| Bilaga 16 | Borgensåtagande |

1. Parter

1. Nacka kommun (organisationsnummer 212000-0167), ("Kommunen")
2. Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen (organisationsnummer 714000-1020) ägare till fastigheten Sicklaön 238:1, "Exploatören"

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för "Parterna".

2. Bakgrund och exploateringsområde

Exploatören avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder i enlighet med ny detaljplan på del av fastigheten Sicklaön 238:1. Det område som Exploatören ska bygga ut, nedan kallat "**Exploateringsområdet**", är hela området inom planområdesgränsen i bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, "Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar". Exploateringsområdet omfattar mark för bostadsbebyggelse, parkering, gata och naturmark inom fastigheten Sicklaön 238:1.

Exploatören ska inom Exploateringsområdet även bygga ut allmänna anläggningar. De delar av Exploateringsområdet som utgör allmän platsmark ska efter utbyggnad överlätas från Exploatören till Kommunen.

Detta avtal, nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**", reglerar åtagande för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören har ingått ett avtal med Besqab Bostadsmark XX AB om köp av del av fastigheten Sicklaön 238:1 i Nacka kommun belägen inom Exploateringsområdet. Del av fastigheten ska övergå i Besqab Bostadsmark XX ABs ägo efter att detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft och del av fastigheten övergått i Besqab Bostadsmark XX ABs ägo avser Exploatören överlåta Exploateringsavtalet till Besqab Bostadsmark XX AB i enlighet med *10 Överlåtelse av Exploateringsavtalet*. Vid överlåtelse av Exploateringsavtalet till Besqab Bostadsmark XX AB kommer Exploatören fortsatt vara part i *4.1 Fastighetsbildning* och *4.1.1 Överföring av mark* samt tillsammans med Besqab Bostadsmark XX AB vara part i *4.1.2 Servitut och rättigheter*.

3. Detaljplan

Ett detaljplaneförslag, KFKS 2015-00025, nedan kallat "**Detaljplanen**" har tagits fram för Exploateringsområdet. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett eller flera flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 238:1. Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator med mera som är av betydelse för allmänheten.

4. Fastighetsrättsliga frågor

4.1. Fastighetsbildning

Exploatören och Kommunen ska snarast efter undertecknandet av överenskommelserna i bilaga 2 ”*Överenskommelse om fastighetsreglering*” ansöka om fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för inlämning av ansökan. Fastighetsbildning ska ske snarast efter det att Kommunen övertagit ansvaret för berörd anläggning enligt 5.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar*.

Fastighetsbildningen bekostas av Exploatören.

4.1.1. Överföring av mark

Exploatören ska till Kommunen överföra mark enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.

4.1.2. Servitut och rättigheter

Rättighet ska upplåtas för allmänheten att nyttja stigar inom naturmarken som idag tillhör fastigheten Sicklaön 238:1.

Servitut ska upplåtas till förmån för Kommunen för stödmurar och andra anläggningar som krävs för allmänna anläggningar inom den mark som idag tillhör fastigheten Sicklaön 238:1. Precisering av behov sker i samband med projektering.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

4.1.2.1. Annan rättighet för genomförande eller drift

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet krävs för genomförandet eller drift och underhåll av allmän plats, ska Exploatören utan ersättning säkerställa sådant servitut eller sådan annan rättighet på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Sådant servitut eller sådan annan rättighet får dock inte innebära en oskälig inskränkning av kvartersmarksanvändningen.

4.2. Markföroreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella föroreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Exploatören kontaktar Kommunens tillsynsmyndighet (miljöenheten) ska även exploateringsenheten kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

5. Genomförande av exploatering

5.1. Genomförande, samordning och tidplan

5.1.1. Genomförande och samordning

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

5.1.2. Huvudtidplan

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen senast tre månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Av huvudtidplanen ska planerade arbeten, planerad tidpunkt för färdigställande av de allmänna anläggningarna, inflyttning inom kvartersmarken och uppskattad tidpunkt för ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering framgå. Exploatören och Kommunen ska informera varandra om förändringar som påverkar tidplanen.

Huvudtidplanen ska även omfatta en detaljplanering av arbetena inom Exploateringsområdet och dess omgivning. Arbetena ska vad gäller tider och ytor vara samordnade. Detaljplaneringen ska redogöra för exempelvis etableringar, fastighetsgränser, arbetsområdesgränser, ledningsarbeten, trafik under byggtid, inflyttningstider, arbetsmiljö samt ansvar för ytor och i gränssnitt etcetera.

5.1.3. Startmöte

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna hålla ett startmöte. Syftet med startmöte är att bestämma formerna för det fortsatta arbetet, uppföljning av Exploatörens åtaganden enligt Exploateringsavtalet samt upprätta rutiner för ekonomisk uppföljning. Kommunen ansvarar för att kalla till startmötet.

5.2. Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 5 400 kvadratmeter ljus BTA, motsvarande cirka 50 bostäder. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 3.

Exploatören ska genomföra exploateringen på kvartersmarken i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet. Exploatören ska vid inflyttningen till största del ha färdigställt den yttre miljön i anslutning till den byggnad där inflyttning sker. Undantag accepteras för till exempel växter som är säsonsberoende.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Exploatören svarar även för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

5.2.1. Teknisk försörjning

Samråd om val av system för avfallshantering har skett med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

5.3. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Som en följd av Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet behöver allmänna anläggningar, både inom och utanför Exploateringsområdet, nybyggas, byggas om eller justeras. De åtgärder som ska genomföras utanför Exploateringsområdet och vem som ansvarar för dem framgår i bilaga 11, ”Åtgärder för artskydd”, vidare beskrivet under 5.9 Miljöåtgärder i detta avtal.

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

5.3.1. Projektering

Projektering ska utföras i samråd med Kommunen och i huvudsak i enlighet med Kommunens standard. Avsteg från Kommunens standard, i enlighet med förstudie i bilaga 4, ”Förstudie” och bilaga 5 ”Dagvattenutredning”, ska godkännas skriftligt av Kommunen. Exploatören förbinder sig att följa bilaga 6, ”Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande”. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för byggandet. Kommunens godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

5.3.2. Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar

De anläggningar som ingår i Exploatörens åtaganden och vad som gäller för Exploatörens åtaganden redogörs för i bilaga 7 ”Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar” och de dokument som bilagan hänvisar till.

Vid motstridigheter mellan bilaga 6 ”Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande” och bilaga 7 ”Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar” eller de dokument som bilagorna hänvisar till, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga förtydligande om vad som ska gälla. Om krav som återfinns i något av dessa dokument är oklart eller på annat sätt inrymmer ett behov av förtydligande, ska Exploatören inhämta Kommunens skriftliga förtydligande.

5.3.3. Övertagande av allmänna anläggningar

Kommunen övertar de allmänna anläggningarna efter godkänd övertagandesyn. Kriterier och förfarande för övertagandesyn regleras i bilaga 6, ”*Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande*”.

5.3.4. Exploatörens drifts- och underhållsansvar av allmänna anläggningar

Exploatören ska svara för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de allmänna anläggningar som omfattas av Exploatörens åtaganden fram till dess att Kommunen övertagit ansvaret för dem. Exploatören ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar fram till och med godkänd övertagandesyn samt godkänd etableringsbesiktning.

5.3.5. Etableringsbesiktning

Etableringsbesiktning ska genomföras efter två växtsäsonger.

Etableringsbesiktningen ska utföras av en certifierad besiktningsman för utemiljö (BEUM, SP). Färdigställandeskötsel av växtmaterial som besiktigas/avsynas ska ingå vid etableringsbesiktningen.

5.3.6. Exploatörens ansvar för fel och skada

Exploatören ska tillse att ABT 06 (Allmänna Bestämmelser inom byggsektorn utfärdade av BKK) gäller för Exploatörens entreprenad(-er) avseende de allmänna anläggningar som Exploatören ansvarar för, varvid garantitiden ska vara minst fem år och i övrigt ska sedvanligt ansvar enligt ABT 06 tillämpas. Gällande övertagande av träd och planteringar med mera, det vill säga växtmaterial, ska dock garantitiden vara två växtsäsonger efter godkänd etableringsbesiktning.

Exploatören garanterar i förhållande till Kommunen att de allmänna anläggningar som Exploatören ansvarar för att bygga ut är fria från fel ifråga om material och arbetenas utförande, i förhållande till Kommunens standard och godkända handlingar, under en garantitid om fem år från och med den dag Kommunen övertagit anläggningarna. Exploatören förbinder sig således gentemot Kommunen, under dessa fem år, att på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som föreligger i anläggningarna. Exploatören ansvarar även för väsentligt fel som visar sig efter utgången av femårsperioden under en ansvarstid om tio år från och med dagen för övertagandet av varje anläggning. Exploatören förbinder sig vidare att ansvara för och på egen bekostnad åtgärda skada på grund av fel i anläggningarna.

Vid tolkningen av omfattningen av Exploatörens ansvar enligt stycket ovan ska bestämmelserna om ansvar under garantitiden och om ansvar för väsentligt fel i kapitel 5 ABT 06 tillämpas. Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06, åligga Exploatören att i förhållande till Kommunen avhjälpa såtillvida det ifrågavarande felet inte beror på av Kommunen anvisad teknisk lösning eller konstruktion. Om Exploatören inte avhjälper fel eller åtgärdar skada

på grund av fel, som Exploatören enligt stycket ovan ansvarar för, äger Kommunen rätt att avhjälpa fel och åtgärda skador på Exploatörens bekostnad.

5.3.7. Ersättning för allmänna anläggningar

Exploatören äger inte rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende de allmänna anläggningarna eller för annan kostnad som kan uppstå i samband med fullgörandet. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn eller överlåtelse av de allmänna anläggningarna.

5.3.8. Fullgörande av allmänna anläggningar

Exploatören förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor, i penningvärde 2024-12-01, att senast sex månader efter det att inflyttning i Exploatörens byggnad påbörjas, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar*.

5.3.9. Kostnadsberäkning av allmänna anläggningar

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen kostnadsberäkningar av de allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut. Kostnadsberäkningarna ska tas fram och överlämnas till Kommunen vid två tillfällen, dels så snart systemhandling har tagits fram, dels så snart bygghandling har tagits fram. I bilaga 6, "*Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande*" framgår hur kostnadsberäkningen ska utformas. Kommunen har rätt att själv på Exploatörens bekostnad ta fram dessa kostnadsberäkningar om Exploatören inte tillhandahåller dem eller om Kommunen bedömer att ytterligare kostnadsberäkning krävs.

När anläggningsarbetena för de allmänna anläggningarna har påbörjats, ska Exploatören tillhandahålla Kommunen slutkostnadsprognos enligt vad som anges i bilaga 6 "*Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande*".

5.3.10. Mervärdesskatt

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra enligt *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar*, och som ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på jämningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen.
2. Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 5 kap. 32 § mervärdesskattelagen (2023:200) ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild

handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling.

Återbetalning enligt punkten 1 eller 2 ovan ska ske endast under förutsättning att och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan, i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen. Om Kommunen redan återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt.

Exploatören äger vidare inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågasattande mervärdesskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbara från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkt 1 eller 2 ovan.

Exploatören ska i behövt omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

5.4. Parkering

5.4.1. Parkering och mobilitetsåtgärder

Parkeringsbehov som tillkommer till följd av den nya bebyggelsen ska tillskapas i garage på kvartersmark inom Exploateringsområdet och ska följa Kommunens vid var tid gällande modell för beräkning av parkeringsbehov. Exploatören kan sänka kravet på parkeringstal genom motprestationer i form av mobilitetsåtgärder. Exploatören har under Detaljplanens framtagande valt att följa Kommunens krav för mobilitetsnivå ambitiös, vilket innebär att följande åtgärder behöver uppfyllas, vilket framgår i bilaga 8 "Trafik PM":

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool i minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Exploatören har fram till ansökan om bygglov möjlighet att föreslå andra ersättande mobilitetsåtgärder som uppnår samma effekt på bilinnehavet. Det åligger Exploatören att påvisa ersättande mobilitetsåtgärders effekt. Mobilitetsåtgärder ska godkännas skriftligen av Kommunen. I det fall ersättande mobilitetsåtgärder inte godkänns av Kommunen ska ovan listade mobilitetsåtgärder genomföras.

5.4.2. Ersättningsparkering

Befintlig parkering på fastigheten Sicklaön 238:1, tillhörande Exploatören, som bortfaller till följd av den nya exploateringen ska ersättas inom en annan del av fastigheten Sicklaön 238:1 enligt figur på sidan 15 i bilaga 8 "Trafik PM". De ersättande parkeringsplatserna ovan mark ska vara utbyggda innan Exploatörens entreprenad påbörjas. I det fall parkeringsplatserna inte kan färdigställas innan utbyggnad påbörjas ska tillfällig parkeringslösning anordnas av Exploatören. Den tillfälliga parkeringslösningen ska anpassas efter parkeringsbehov för boende inom Sicklaön 238:1.

5.5. Återställande och anslutningsarbeten

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för återställande- och anslutningsarbetena. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

5.6. Lov-, tillstånd och markåtkomst

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för. Det åligger även Exploatören att ingå avtal avseende markåtkomst för det fall sådant avtal krävs för de delar av exploateringen som Exploatören ansvarar för.

5.7. Ledningsarbeten

Exploatören ska träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar i kvartersmark och allmän plats inom Exploateringsområdet. Exploatören är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för dessa ledningsarbeten.

Under planerings-, projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Exploatören även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför Exploateringsområdet. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören ska bekosta och utföra byte av ett tunnellock vid korsningen Ejdervägen/Ugglevägen för Nacka vatten och avfall AB. Tunnellocket ska utföras med tätt lock och godkännas av Nacka vatten och avfall AB skriftligen innan utbyggnad.

5.8. Dagvatten

Exploatören förbinder sig att utföra de förslag på dagvattenåtgärder som redovisas i genomförd dagvattenutredning i enlighet med bilaga 5, ”Dagvattenutredning”, eller annan av Kommunen godkänd likvärdig dagvattenåtgärd.

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med exploateringsenheten i Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB avseende valda åtgärder, avledning av dagvatten och anslutningspunkter med mera. Samråd ska ske i enlighet med vad som anges i 5.11 *Proaktiv bygglovsprocess*. Avledning till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutningspunkt ska ske enligt Nacka vatten och avfall AB:s anvisningar.

5.9. Miljöåtgärder

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder för Exploateringsområdet, se bilaga 9, ”*Överenskommelse om miljöåtgärder*”.

Exploatören förbinder sig att följa bilaga 9, ”*Överenskommelse om miljöåtgärder*”, vid exploateringen av Exploateringsområdet. Exploatören är skyldig att på Kommunens begäran redovisa hur krav enligt bilagan kommer att uppfyllas eller har uppfyllts.

Exploatören är medveten om att vad som anges i denna bestämmelse eller i överenskommelsen om miljöåtgärder inte påverkar Exploatörens skyldighet enligt gällande lagstiftning vad gäller miljö- och omgivningspåverkan eller dylikt i samband med genomförandet av exploateringen.

5.9.1. Träd, vegetation och naturmark

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark. Träd och vegetation ska skyddas på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett två meter högt stängsel. Stängslet ska placeras i enlighet med bilaga 10, ”*Stängsel för skydd av naturmark*” utanför trädets och övrig vegetations rotzon. Rotsystem ska vid behov beskäras fackmannamässigt. Avsteg från bilaga 10, ”*Stängsel för skydd av naturmark*”, ska godkännas av Kommunen. I övrigt ska de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok följas.

Naturmark och träd inom Exploateringsområdet får inte fällas under perioden 1 mars till 15 augusti för att skydda djurlivet.

Vid skada av träd och vegetation inom allmän platsmark ansvarar Exploatören för att åtgärda skada, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

I god tid före etablering ska Parterna gemensamt göra en inventering av befintlig naturmark inom det område, både privat och kommunal mark, som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status. Exploatören ansvarar för att kalla till samt dokumentera inventeringen i en skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation vilket ska godkännas av Kommunen i skrift.

När byggnationen inom Exploateringsområdet är färdigställd och avetablering har skett ska Exploatören kalla Kommunen till en besiktning. Vid denna besiktning ska eventuella skador på träd och vegetation bedömas.

5.9.2. Skyddsåtgärder

5.9.2.1. Generellt om artskydd och uppföljning

Exploatören är medvetna om att naturmark i anslutning till Exploateringsområdet ska skyddas till följd av artskyddet. Skada på naturmark utanför Exploateringsområdet kan klassas som artskyddsbrott. Naturmarken bör under utbyggnadstiden skyddas enligt 5.9.1 *Träd, vegetation och naturmark* och krav listade i bilaga 11 *"Åtgärder för artskydd"*. Vidare är Exploatören medveten om att naturmarken i anslutning till Exploateringsområdet inom Sicklaön 238:1, utöver dess värde som habitat för skyddade fladdermusarter och den svartvita flugsnappare, har klassats med högt naturvärde vilket framgår i bilaga 12 *"Naturvärdesinventering"*. Flertalet träd har pekats ut som extra viktiga för den ekologiska funktionen, varav vissa träd klassats som särskilt skyddsvärda och där negativ påverkan är samrådspliktigt enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Inom naturmarken finns även flera rödlistade arter.

Uppföljning av artskyddsåtgärder och påverkan på naturmarken görs enligt 5.9.1 *Träd, vegetation och naturmark* och bekostas av Exploatören.

5.9.2.2. Artskyddsåtgärder

Flera arter av fladdermöss har påträffats i och omkring Exploateringsområdet. För att skydda fladdermössen och deras levnadsmiljö har ett förslag på skyddsåtgärder tagits fram genom en artskyddsutredning. Inom området har även fågelarten svartvit flugsnappare påträffats och ett förslag på skyddsåtgärder har tagits fram genom en artskyddsutredning. Alla åtgärder har preciserats i bilaga 11, *"Åtgärder för artskydd"*. Parterna är överens om att Exploatören enligt bilaga 11, *"Åtgärder för artskydd"*, ska bekosta och genomföra alla listade åtgärder. Detta innebär bland annat att bekosta och uppföra fysiska åtgärder i naturen samt följa alla riktlinjer för att minska störningar under byggtiden. Exploatören är medveten om att vissa av åtgärderna ska vara genomförda innan utbyggnad kan påbörjas och vissa av åtgärder kan ske efter att projektet färdigställts, vilket framgår av bilaga 11, *"Åtgärder för artskydd"*. Artskyddsutredningarna i sin helhet är bilagda ärendet för antagande av Detaljplanen.

En skötselplan, se bilaga 13, har tagits fram för naturmarken på Sicklaön 238:1 i anslutning till Exploateringsområdet. Skötselplanen specificerar hur naturmarken ska förvaltas. Skötselplanen är en överenskommelse avseende Exploatörens åtagande att förvalta naturmarken.

5.9.3. Stigar i naturmark

Exploateringen innebär att stigar inom naturmarken på fastighet Sicklaön 238:1 som nyttjas av allmänheten kommer att bebyggas. En ny naturlig stig ska anläggas och bekostas av Exploatören inom markerat område enligt bilaga 14, *"Förslag till omdragning av stig"*. Anläggning av ny stig ska inte innebära skada på naturmarken. Stigens placering ska godkännas av Kommunen.

5.10. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Exploateringsområdet har ett gestaltningsprogram, bilaga 15, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra underlag för Exploatörens projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom Exploateringsområdet.

5.11. Proaktiv bygglovsprocess

Exploatören ska samråda med Kommunen genom Exploateringsenheten i Nacka kommun avseende planerad byggnation innan ansökan om bygglov respektive marklov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med Detaljplanen, gestaltningsprogram, dagvattenutredning och andra krav på utformning enligt Exploateringsavtalet samt ge stöd åt Exploatören inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Exploatören när Exploatören påbörjar arbetet med att ta fram bygglovshandlingarna. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Exploatörens bygglovshandlingar i god tid innan handlingarna lämnas in till ansvarig myndighet. Ovan gäller även Exploatörens ansökan om marklov för allmänna anläggningar.

Om Exploatören inte har samrått med Kommunen, även innebärandes att Kommunen har fått möjlighet att lämna synpunkter på bygglovshandlingar, innan bygglovsansökan lämnas in, ska Exploatören till Kommunen erlægga vite om 100 000 (etthundratusen) kronor.

5.12. Kommunikation

Parterna ska samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av Detaljplanen. Om part begär det ska en gemensam kommunikationsplan för Parterna tas fram.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Exploateringsområdet samt

närliggande utbyggnadsområden. Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Webbartikel
- Information i sociala medier
- Deltagande vid informationsträffar
- Utskick till boende

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kostnader för den kommunikation som avses i denna paragraf. Detta regleras i *6.2 Övriga kommunala utgifter*.

5.13. Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Om allmän plats behöver tas i anspråk, ska Exploatören i god tid före byggstart samråda med Exploateringsenheten i Nacka kommun om vilka ytor inom allmän plats som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Exploatören ska i sådant fall ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med Kommunen överenskomna ytan. Ansökan om upplåtelse för allmän plats ska inges till Trafikenheten i Nacka kommun.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av allmän plats, schakttillstånd och trafikplaneringsplaner samt att vite eller skadestånd kan avkrävas Exploatören om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats, schaktar, omlägger trafik eller dylikt utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, Nacka kommuns tekniska handbok eller Kommunens skriftligen lämnade instruktioner.

Exploatören ansvarar för att Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats hålls i ett säkert och vårdat skick.

5.14. Byggtrafik och framkomlighet

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Nacka de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät.

Exploatören är medveten om utformningen av befintligt gatunät och för dialog med entreprenör om förutsättningar för byggtrafik och framkomlighet.

Efter att Kommunen övertagit de allmänna gatorna som Exploatören i enlighet med *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar* ska bygga ut får Exploatören, såsom anges i bilaga 6, ”*Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande*”, inte nyttja gatorna för byggtrafik.

5.15. Informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

5.16. Krav på tillgängliga anläggningar under byggtiden

Exploatören ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Kommunen ska ske.

6. Ersättningar

6.1. Exploateringsersättning

Exploatören bekostar den projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar som Exploatören ansvarar för enligt *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar*. Exploatören ska även bekosta Kommunens arbeten med dessa anläggningar, se *6.2 Övriga kommunala utgifter*.

6.2. Övriga kommunala utgifter

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen. Detta innefattar bland annat projektledning, Kommunens arbete avseende de allmänna anläggningarna som Exploatören enligt *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar* ansvarar för att projektera och bygga, samordningsarbete, proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av artskyddsåtgärder och påverkan på naturmark, uppföljning av Exploateringsavtalet samt övrig projektadministration.

Exploatören ska även bekosta del av Kommunens kommunikation enligt vad som anges i *5.12 Kommunikation* med maximalt 100 000 kronor.

Kommunens kostnader faktureras Exploatören kvartalsvis med 30 dagars betalningstid och i enlighet med gällande timkostnader vid tidpunkten för när arbetet utförs. Om Kommunen i stället för anställd personal anlitar konsulter för att utföra ovanstående uppgifter ska Exploatören ersätta Kommunens utlägg enligt faktura för detta arbete.

7. Gatukostnadsersättning

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt *6 Ersättningar* och *5.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar* i detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta

gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

8. Säkerhet

Besqab AB, org.nr. 556699–1088, ”**Borgensmannen**”, har åtagit sig, se bilaga 16 ”*Borgensåtagande*”, att såsom för egen skuld (proprieborgen), upp till ett belopp om 16 000 000 (sextonmiljoner), svara med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det.

När en allmän anläggning överlämnats till Kommunen kan säkerheten räknas ned efter beslut av Kommunen. Nedskrivningen kan ske med belopp som motsvarar Exploatörens kostnad för den allmänna anläggningen under förutsättning att kvarvarande säkerhet bedöms täcka Exploatörens resterande åtaganden. Därtill ska fem procent av belopp enligt säkerheten vara kvar till fem år efter godkänd övertagandebesiktning.

Enligt bilaga 16 ”*Borgensåtagande*” framgår att Borgensmannen bekräftar att borgensåtagandet även gäller för Besqab Bostadsmark XX AB när Exploateringsavtalet överläts till Besqab Bostadsmark XX AB. Vid överlåtelse till annan part ska dock en ny säkerhet ställas i enlighet med *10 Överlåtelse av Exploateringsavtalet*.

9. Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, med undantag för sådan mark som ska överföras till Kommunen enligt *4.1.1 Överföring av mark*, förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 16 000 000 (sextonmiljoner) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 16 000 000 (sextonmiljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 238:1. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten/del av fastigheten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med 16 000 000 (sextonmiljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Om Exploatörens fastighet har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet intill dess att även Exploateringsavtalet överläts i sin helhet enligt *10 Överlåtelse av Exploateringsavtalet*.

Exploatören är skyldig att senast inom fyra veckor efter det att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, informera Kommunen om överlåtelsen.

Kommunen bekräftar att Exploatörens överlåtelse av del av fastigheten Sicklaön 238:1 till Besqab Bostadsmark XX AB inte omfattas av bestämmelsen *9 Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet*.

10. Överlåtelse av Exploateringsavtalet

Exploatören får inte överlåta Exploateringsavtalet eller del av Exploateringsavtalet utan Kommunens skriftliga medgivande. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet, motsvarande i vart fall den säkerhet som har utställts enligt bilaga 16 ”*Borgensåtagande*”. Säkerheten ska i normalfallet utgöras av koncernmoderbolagsborgen eller bankgaranti. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

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

11. Utkrävande av vite

Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och, i det fall det är möjligt, rättelse inte vidtagits av Exploatören inom skälig tid från det att Kommunen skriftligen påtalat den vitesgrundande omständigheten. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Exploateringsavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

12. Dröjsmålsränta

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Exploateringsavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

13. Ansvar för skada

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom.

14. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

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

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

15. Ändringar och tillägg

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

16. Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Exploateringsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

* * * * *

Exploateringsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Helena Hoffman
Ordförande

.....
Enhetschef exploateringsenheten

.....
Monica Björkman
Ledamot

* * * * *

Genom undertecknande av detta Exploateringsavtal bekräftar Besqab Bostadsmark XX AB härmed att bolaget har tagit del av avtalsinnehållet såsom bland annat Exploatörens intention att överlåta Exploateringsavtalet till Besqab Bostadsmark XX AB.

.....
Namn
Titel

.....
Namn
Titel