

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR NOBELBERGET, SICKLAÖN 83:33

nedan benämnt "Exploateringsavtalet", "detta Exploateringsavtal" eller "detta avtal"

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 "**Kommunen**", och
- 2) Atrium Ljungberg Uddvägen AB org.nr. 556781-3067, "**Exploatören**".

1 BAKGRUND, MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 BAKGRUND

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan för Sicklaön 83:33 m.fl, Nobelberget (Dnr KFKS 2009/574-214) ("**Detaljplanen**").

Detaljplanen omfattar fastigheten Nacka Sicklaön 83:33, vilken ägs av Exploatören. Inom det område som omfattas av detaljplanen, se Bilaga 1 (**Exploateringsområdet**), avser Exploatören under Detaljplanens genomförande uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter samt förskola. Inom Exploateringsområdet ska Exploatören även projektera, utföra och finansiera allmänna anläggningar.

2 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal, alla bilagor samt övriga angivna handlingar.

Bilagor

- | | |
|-----------------|--|
| <u>Bilaga 1</u> | Detaljplanekarta, innefattande Exploateringsområdet |
| <u>Bilaga 2</u> | Planbeskrivning detaljplan för Sicklaön 83:33 m.fl. Nobelberget Sicklaön, |
| <u>Bilaga 3</u> | Överenskommelse om fastighetsreglering (mellan Kommunen och Exploatören) |
| <u>Bilaga 4</u> | Utkast till överenskommelse om fastighetsreglering (Kommunen och Trafikverket) |
| <u>Bilaga 5</u> | Servitutsutredning |
| <u>Bilaga 6</u> | Villkor för linspänd belysning |
| <u>Bilaga 7</u> | Avtal mellan Exploatören och VA-bolaget |

- Bilaga 8 Preliminär Tidplan jämte etappindelning
- Bilaga 9 Avtal mellan Kommunen och Trafikverket gällande bevakningsuppdrag
- Bilaga 10 Preliminär skedestidsplan för Sickla industriväg
- Bilaga 11 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
- Bilaga 12 Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar
- Bilaga 13 Gestaltningsprogram
- Bilaga 14 Miljöredovisning
- Bilaga 15 Dagvattenutredning
- Bilaga 16 Leveransanvisningar för relationshandlingar
- Bilaga 17 Utbyggnad av yttre infrastruktur
- Bilaga 18 Prel. Beräkning av exploateringsersättning och medfinansiering
- Bilaga 19 Moderbolagsgaranti
- Bilaga 20 PM Trafikutformning – Nobelberget (SWECO, 2016-12-08 rev. 2017-05-31)

Övriga avtalshandlingar

Övriga utredningar tillhörande Detaljplanen (biläggs ej)

AMA Anläggning 13 (biläggs ej)

Kommunens dagvatten policy (biläggs ej)

Grönytefaktor – Nacka Stad (biläggs ej)

Kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal av den 28 november 2016 i skriften "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka" (biläggs ej)

Kommunens tekniska handbok med tillhörande bilagor (version gällande 2018-04-09) (biläggs ej)

2.1 MOTSTRIDIGA UPPGIFTER

För det fall att motstridiga uppgifter förekommer i avtalshandlingarna gäller följande prioriteringsordning om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

1. Exploateringsavtalet,
2. Detaljplanen (Bilaga 1),
3. Planbeskrivning detaljplan för Sicklaön 83:33 m.fl. Nobelberget Sicklaön (Bilaga 2),
4. Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar (Bilaga 11),
5. Gestaltningssprogrammet (Bilaga 13),
6. PM Trafikutformning – Nobelberget (Bilaga 20),
7. Nacka kommuns Tekniska handbok,
8. AMA Anläggning 13,
9. Övriga avtalshandlingar.

3 IKRAFTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast sex månader efter detta avtals undertecknande genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

4 ERSÄTTNING OCH PLANKOSTNADER M.M.

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för att detaljplanelägga Exploateringsområdet, innefattande även kostnaderna för Exploateringsavtalet, innefattande skäliga advokatkostnader. Exploatören ska vidare ersätta Kommunens samtliga åtaganden enligt Exploateringsavtalet såväl inför som i samband med genomförandet av exploateringen av Exploateringsområdet. Detta innefattar bl.a. Kommunens projektledning, avtalsuppföljning i form av deltagande på möten och Kommunens övriga interna administrativa arbete i samband med projektet. Kommunen ska ta fram en budget inför uppstart av respektive etapp och genomförande. Budget ska följas upp i samband med fakturering. Plankostnader faktureras som en klumpsumma när Detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga kostnader faktureras löpande kvartalsvis.

5 EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

- a) Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

6 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1 MARKÖVERFÖRING

6.1.1 MARKÖVERFÖRING FRÅN EXPLOATÖREN TILL KOMMUNEN

Mark som är utlagd som allmän plats enligt Detaljplanen ska etappvis överföras från Exploatörens fastighet Sicklaön 83:33 till den kommunalt ägd fastigheten Sicklaön 40:12 i enlighet med Bilaga 3. Parterna ska verka för att marköverföringen anpassas så att denna etappvis korrelerar med Kommunens övertagande av allmänna anläggningar enligt avsnitt 7.2.4 i detta avtal.

6.1.2 MARKÖVERFÖRING FRÅN KOMMUNEN TILL EXPLOATÖREN

Mark som är utlagd som kvartersmark enligt detaljplanen men som vid Exploateringsavtalets undertecknande ägs av Kommunen (se Bilaga 3) ("**Området**"), ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt Bilaga 3. Exploatören erlägger marknadsmässig ersättning för marken i form av den mark som överförs till Kommunen enligt punkten 6.1.1 ovan.

6.1.3 MINDRE JUSTERING AV GRÄNSER

Kommunen och Exploatören är medveten om att gränserna för de markområden som överförs enligt punkten 6.1.1 och punkten 6.1.2 ovan, i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av gränserna berättigar inte rätt till skadestånd.

6.1.4 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt ovan. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföring, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader.

6.1.5 KOMMUNENS ÖVERENSKOMMELSE MED TRAFIKVERKET GÄLLANDE ÖVERFÖRING AV MARK

För att möjliggöra exploateringen enligt Detaljplanen är en förutsättning att mark överförs från Trafikverket till Kommunen. Kommunen har härvid kommit överens med Trafikverket att mark ska överföras från Trafikverket till Kommunen på de villkor som framgår av bilagt utkast till fastighetsregleringsavtal (Bilaga 4). Det är Exploatören som ska finansiera Kommunens markförvärv enligt Bilaga 4. Vid Exploateringsavtalets ingående har Kommunen och Trafikverket emellertid inte kommit överens om vilket pris som den aktuella marken ska överlåtas för. Kommunen och Exploatören är av denna anledning överens om att Exploatören, vad gäller den aktuella marken, inte är skyldig att ersätta Kommunen med ett högre belopp än tio (10) kronor per kvadratmeter mark som enligt Bilaga 4 övergår från Trafikverket till Kommunen. För det fall att den köpelikvid som Kommunen erlagger till Trafikverket skulle vara högre än den som framgår ovan i denna punkt, så ska Kommunen således svara för överskjutande belopp.

6.2 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

6.2.1 MARKFÖRORENINGAR I EXPLOATÖRENS MARK

Exploatören är i förhållande till Kommunen ålagd att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser samt att ansvara för arbeten och kostnader härför.

Exploatören ska utföra miljötekniska undersökningar och marksanering i samråd med tillsynsmyndigheten och Kommunen. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till Exploateringsområdets tidigare användning till bl.a. kemikalietillverkning m.m. och eftersom det är känt att området är förorenat av främst kvicksilver och PAH, ställvis höga halter. För undvikande av missförstånd antecknas att Kommunens och Exploatörens överenskommelse i denna del inte påverkar tidigare verksamhetsutövares skyldighet att utföra åtgärder i enlighet med tillsynsmyndighetens krav vid avetablering som pågår.

6.2.2 SÄRSKILT GÄLLANDE MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERLÅTS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som ska överföras från Exploatören till Kommunen enligt Bilaga 3 ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning.

Exploatören påtar sig härvid allt ansvar för (1) att genomföra behövliga utredningar av marken (2) att i behövlig omfattning sanera marken samt (3) att stå samtliga kostnader som är förenat med utredningar och eventuella saneringar.

Vad gäller den betongkassun med kvicksilverhaltigt slam som enligt rapport från WSP daterad den 1 februari 2017 benämnd "Nobelberget, Siklaön 833:33 PM Geofysik. Undersökning läge för slamkassun", bedöms vara nedgrävd i den mark som Kommunen ska överta från Exploatören, är det av yttersta vikt för Kommunen att Exploatören har avlägsnat kassunen innan Kommunen övertar marken. Exploatören garanterar att kassunen har avlägsnats på vederbörligt sätt innan det att Kommunen övertar den aktuella marken. För

undvikande av missförstånd antecknas att Kommunens och Exploatörens överenskommelse i denna del inte påverkar tidigare verksamhetsutövares skyldighet att utföra åtgärder i enlighet med tillsynsmyndighetens krav vid avetablering som pågår.

6.2.3 SÄRSKILT GÄLLANDE MARKÖVERFÖRING M.M. I MARK SOM ÖVERLÅTS FRÅN KOMMUNEN TILL EXPLOATÖREN

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka Området. Exploatören har före fastighetsregleringen beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Exploatören är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området, vare sig explicit eller implicit, och Exploatören har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området.

Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Exploatören. Exploatören friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådfel och s.k. dolda fel. Exploatören påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

6.3 **SERVITUT M.M.**

Befintliga servitut listas i Bilaga 5.

Exploatören ska tillse att servitut upplåtes till Kommunen som möjliggör att linspänd belysning kan anordnas på flertalet gator inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Detta innebär att Exploatören i huvudsak i enlighet med de principer som framgår av Bilaga 6, ska tillse att Kommunen på byggnadsfasad vederlagsfritt har rätt att montera samt bibehålla belysningsanordning, på så sätt att den offentliga belysningen med dess gatuarmatur kan monteras på stålvarjor över gatorna, som i sin tur sätts fast i infästningsanordningar monterade i byggnadsfasader belägna på anslutande kvartersmark. Ansvarsgräns mellan fastighetsägare som äger byggnadsfasad respektive Kommunen i egenskap av huvudman för belysningsanordning, ska fastställas i samband med servitutförättning.

I den mån annat 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 för att den allmänna anläggningens funktion ska kunna upprätthållas. Denna skyldighet gäller endast så länge Exploatören äger aktuell mark inom Exploateringsområdet eller kontrollerar rådfelheten över marken genom

byggstyrelse i bostadsrättsförening. Detta åtagande gäller fram till den dag då samtliga allmänna anläggningar är färdigställda.

6.4 LEDNINGSRÄTT OCH UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNING M.M.

För genomförandet av Detaljplanen åligger det Exploatören att teckna erforderliga avtal, enligt Bilaga 7, med Nacka Vatten och Avfall AB ("**VA-bolaget**") angående allmänna VA-ledningar med tillbehör. Det avtal som Exploatören ingår med VA-bolaget reglerar uteslutande Exploatörens skyldigheter gällande utförande och kostnader relaterat till allmänna VA-anläggningar med tillbehör. Kommunen har således inte rätt att begära ersättning för allmänna VA-anläggningar inom Exploateringsområdet utöver den ersättning som VA-bolaget har rätt att kräva enligt Bilaga 7.

6.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Såvitt det är känt finns inget behov av att inrätta gemensamhetsanläggningar inom Exploateringsområdet. I den mån det skulle vara nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggningar för Detaljplanens genomförande förbinder sig emellertid Exploatören att söka, finansiera samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149).

6.6 GATUKOSTNADER M.M.

I och med att Exploatören fullgör sina förpliktelser enligt detta avtal vad gäller bl.a. utbyggnad av allmänna anläggningar, så uppstår inga kostnader för Kommunen relaterat till utbyggnaden av gator och övriga allmänna anläggningar. Med hänsyn till att det är Exploatören som utför och finansierar utbyggnaden av allmänna anläggningar, så har Kommunen således inte möjlighet att av Exploatören, eller annan som i enlighet med punkten 9.7 nedan har trätt i Exploatörens ställe, begära ersättning för gatukostnad och övriga allmänna anläggningar inom Detaljplanen. Till undvikande av missförstånd så avser denna begränsning vad gäller Kommunens möjlighet att ta ut ersättning endast arbeten hänförliga till nyexploatering enligt detta avtal och berör således inte eventuella framtida underhållskostnader som kommunen har möjlighet att kräva ersättning för enligt vid var tid gällande plan- och bygglag.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm, utöver vad som reglerats i detta avtal

6.7 KOMMUNENS ÖVERENSKOMMELSE MED TRAFIKVERKET GÄLLANDE NYTTJANDERÄTT TILL GÅNG OCH CYKELVÄG

Exploatören är medveten om att Kommunen har för avsikt att träffa uppgörelse med Trafikverket som innebär att gång- och cykelvägen i det s.k. Nobelstråket kan fortsätta även utanför Exploateringsområdet.

7 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

7.1 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. Exploatören ska verka lojalt för samt prioritera detta projekt. Om Exploatören erhåller information om omständighet som väsentligt kan påverka projektet så ska Exploatören skyndsamt informera Kommunen om omständigheten och samråda.

Etappernas påbörjande är beroende av att erforderliga myndighetstillstånd erhålls samt att exploatörens villkor för byggstart uppnåtts enligt exploatörens styrelse.

Exploatören har en preliminär etappindelning för utbyggnad av Exploateringsområdet innefattande en preliminär tidplan för utbyggnad av allmänna anläggningar t, se Bilaga 8. Allmänna anläggningar inom etapp 1 beräknas överlämnas till Kommunen under Q3 2020. Full utbyggnad beräknas vara utförd 2026-2027. Den preliminära etappindelningen och tidplanen förutsätter att Kommunens projekt för ombyggnation av Sickla industriväg sker i samordning med utbyggnaden av exploateringen av Nobelberget. Avvikelse vad gäller utbyggnadsordningen enligt Bilaga 8 ska ske i samråd med berörda parter.

Exploatören är medveten om att Kommunen har tecknat avtal med Trafikverket gällande bevakningsuppdrag för Nobelberget, Bilaga 9. I egenskap av utförande exploatör åtar sig Exploatören att i samband med exploateringen av Nobelberget, för Kommunens räkning fullgöra och finansiera Kommunens skyldigheter i förhållande till Trafikverket i enlighet med § 2 i Bilaga 9. Exploatören tar endast över de skyldigheter som avser bebyggelse, bostäder, kontor, handel samt utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 9 och tar således inte över Kommunens skyldigheter avseende utbyggnad av tunnelbanan enligt Bilaga 9. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunen och övriga byggherrar i angränsande projektområden.

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, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det ska föras en ständigt pågående dialog mellan berörda aktörer och att det ska ske kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

7.1.1 SÄRSKILT OM SAMORDNING I FÖRHÅLLANDE TILL SICKLA INDUSTRIVÄG

I samband med utbyggnaden av Exploateringsområdet kommer Kommunen att bygga om Sickla industriväg till stadsgata samt utföra ledningsomläggningar i gatan.

Kommunen och Exploatören skall ta fram en gemensam produktionstidplan för de angränsande ytorna mellan Sickla industriväg och Exploateringsområdet. Det ska härvid eftersträvas att schakter för grundläggningsarbeten inom Exploateringsområdet inte hamnar i konflikt med nyanlagda objekt i Sickla industriväg, så som till exempel ledningar och konstruktioner för regnbäddar.

Enligt detaljplanen ska byggnader med underliggande garage möjliggöras i direkt anslutning mot fastighetsgräns mot Sickla industriväg. Det innebär att grundläggning måste ske i direkt anslutning till allmän platsmark. Vid ledningssamordning i samband med ombyggnaden av Sickla industriväg ska kommunen framhålla till berörda ledningsägare att en framtida grundläggning av byggnader närmast Sickla industriväg ska möjliggöras. Det innebär att ledningsförläggning ska utföras med tillräckliga avstånd mot fastighetsgräns så att eventuell spont och grundläggning kan utföras utan att omläggning av större ledningar behöver ske. Parterna ska samråda om omfattning i samband med uppstart av etapper. Det åligger exploatören att utföra och bekosta återställande av marken.

En föreslagen etappindelning för Sickla industriväg finns framtagen, se Bilaga 10. Denna ska användas som utgångspunkt i övrig produktionsplanering som berör Sickla industriväg.

7.2 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR - UTFÖRANDE OCH FINANSIERING

7.2.1 KRAV PÅ UTFÖRANDET

Exploatören har i samförstånd med Kommunen tagit fram en *Omfattningsbeskrivning*, Bilaga 11. Exploatören projekterar, utför, utformar och finansierar de anläggningar och åtgärder inom Exploateringsområdet som beskrivs i dokumenten *Omfattningsbeskrivning*, Bilaga 11, *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*, Bilaga 12, *Gestaltningssprogram i Bilaga 13 samt Kommunens tekniska handbok*. Genom de avtal Exploatören tecknar med VA-Bolaget, kommer Exploatören även att ansvara för utbyggnaden av VA-anläggningar m.m. inom Exploateringsområdet.

Ovan uppräknade dokument ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. avseende allmänna anläggningar, jämte genomförande av desamma. Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående delar ska utföras i samråd med Kommunen. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen.

I den mån Exploatören önskar en annan utformning, vad gäller t.ex. val av tekniska lösningar, gestaltning och materialval, i förhållande till vad som anges i ovan uppräknade dokument, ska detta skriftligen framföras till Kommunen. Beslut om avvikelser och tillägg till ovan uppräknade dokument och de utredningar som legat till grund för dessa, som inte är av ringa betydelse och kostnad, ska fattas i samförstånd mellan Kommunen och Exploatören. Om ett krav i ovan uppräknade dokument, med hänsyn till omständigheter som Exploatören inte rimligen har kunnat förutse, eller avvikelser om val utifrån utredningar i detaljplanen, skulle visa sig praktiskt svårigenomförbart, ska Exploatören så snart som problematiken uppmärksammas ta kontakt med Kommunen. Exploatören ska härvid presentera varför kravet är praktiskt svårigenomförbart samt ett förslag till alternativ lösning. Om det förslag till

lösning som Exploatören presenterar får anses skäligt utifrån den givna problematiken, ska Kommunen acceptera lösningen. Beslut om att frångå ovan uppräknade dokument ska dokumenteras skriftligen.

För undvikande av missförstånd antecknas att det vid detaljprojektering i enlighet med ovan uppräknade dokument är en given förutsättning att åtgärder kommer att behöva utvecklas och specificeras i detalj. Parterna är överens om att detaljprojektering inte är att betrakta som ett tillägg eller ändring av dokumenten, så länge som detaljprojekteringen inte går emot eller förändrar en förutsättning som framgår av dessa dokument eller underliggande utredningar och bilagor.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta och finansierar och handhar underlag. Underlag och ansökan ska samrådats med Kommunen.

Kommunen ska bjudas in till byggmöten. Syftet med att Kommunen deltar är att kunna bevaka att de allmänna anläggningarna byggs enligt bygghandling samt tidigt få information om eventuella problem med valda lösningar samt förändringar i produktionstidplanen. Kommunen har rätt att utan anmälan utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som Exploatören utför som Kommunen finner erforderlig.

Om Exploatören i samband med utbyggnaden av respektive etapp, underlåter att bygga ut allmänna anläggningar i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar och efter skriftligt påpekande inte vidtagit rättelse, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att de allmänna anläggningarna i respektive etapp byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i de aktuella handlingarna och i Exploateringsavtalet i övrigt.

Vad gäller det s.k. Nobelstråket har Kommunen ett intresse av att detta byggs ut i sin helhet oaktat om övriga etapper genomförs. I den mån som etapp 1 påbörjas har Exploatören därför en skyldighet att tillse att allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet relaterade till Nobelstråket byggs ut i dess helhet. Om Exploatören efter skriftligt påpekande inte vidtagit rättelse vad gäller denna skyldighet, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att Nobelstråket färdigställs i dess helhet.

7.2.2 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av detta avtal ska ABT 06 eller AB 04 tillämpas för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

7.2.3 BESIKTNING OCH GARANTI, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör görs för de utförda anläggningarna. Sedan anläggningarna har slutbesiktigats och relationshandlingar i enlighet med Nacka kommuns tekniska handbok överlämnats till Kommunen ska anmälan om övertagandebesiktning göras av Exploatören. Kallelse till övertagandebesiktning ska ske minst 15 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av Kommunen efter samråd med Exploatören. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden ska vara fem år, för såväl arbete som material, från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktningen. Fel definieras enligt ABT 06. I den mån fel föreligger i allmän anläggning, äger Kommunen i förhållande till Exploatören, vidare ställa motsvarande krav på ansvar och avhjälpande som framgår av ABT 06 (se bl.a. ABT 06 kap 5 § 17). Kommunen är härmed att likställa med beställare och Exploatören att likställa med entreprenör

7.2.4 ÖVERTAGANDETIDPUNKT

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för respektive allmän anläggning som denne utför, fram till dess respektive anläggning godkänts vid övertagandebesiktning. I samband med godkänd övertagandebesiktning övergår anläggningen till Kommunen utan ersättning till Exploatören, varvid även Exploatörens åtagande och ansvar relaterat till produktionen av anläggningen är slutligt reglerat (för garantiansvar se ovan).

7.2.5 ANPASSNINGAR UTANFÖR DETALJPLANEN

I den mån som Exploatörens utbyggnad av allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet påverkar befintliga anläggningar utanför Exploateringsområdet, ingår det i Exploatörens åtaganden att i anslutning till detaljplanegräns genomföra behövliga anpassningar för att tillse att estetiskt och tekniskt tilltalande övergångar kan erhållas. Exploatören har också en skyldighet att tillse att funktionen av anläggningar utanför Exploateringsområdet inte påverkas negativt av Exploatörens arbeten inom Exploateringsområdet. I den mån Exploatören fordrar rådighet över mark för att genomföra anpassning utanför Exploateringsområdet enligt ovan i denna punkt, ansvarar Kommunen för att tillse att Exploatören erhåller sådan rådighet. Om Kommunen skulle underlåta att tillse att Exploatören erhåller sådan rådighet, är inte Exploatören skyldig att genomföra vad som stadgas ovan i denna punkt.

7.2.6 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄN ANLÄGGNING

Om Exploatörens entreprenör på något sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

7.2.7 UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t.ex. av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Exploatören ska ersätta Kommunen för de verkliga kostnaderna.

7.2.8 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER

Samtliga sammanbyggda konstruktioner mellan enskilda och framtida allmänna anläggningar ska separeras, så att de allmänna anläggningarna är fristående. Om något annat inte uttryckligen framgår av detta avtal, får enskilda anläggningar inte vara beroende av funktionen från de allmänna anläggningarna eller vice versa.

7.3 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under kvartal 2 2018 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start med start kvartal 3 2020 samt kvartal 1 2019 vad gäller Formalinfabriken.

Inflyttning ska dock inte ske innan de allmänna anläggningarna som är direkt relaterade till respektive etapp har överlämnats till Kommunen enligt punkten 7.2.4 ovan. Vilka allmänna anläggningar som ska anses relaterade till respektive etapp ska presenteras i samband med uppstart av respektive etapp. En preliminär utbyggnadsordning och etappindelning finns framtagna, Bilaga 8.

För det fall inflyttning sker innan de allmänna anläggningar som är direkt relaterade till den aktuella etappen har överlämnats till Kommunen enligt punkten 7.2.4 ovan, och Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 500 000 kronor för respektive etapp där överträdelse sker.

7.3.1 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

För att tillgodose Kommunens behov av förskoleplatser är Kommunen och Exploatören överens om att det nödvändigt att det inom Exploateringsområdet tillskapas lokaler och utemiljö för en förskola med 6 avdelningar. Detaljplanen möjliggör att en förskola skapas i de två bevarade byggnaderna Panncentralen och/eller Formalinfabriken. De lokaler för förskoleverksamhet som Exploatören tillskapar inom Exploateringsområdet ska sedermera hyras ut till lämplig förskoleaktör på marknadsmässiga villkor.

7.3.2 LOKALER FÖR LSS-BOENDE

För att tillgodose Kommunens behov av tillhandahållande av LSS-boendeplatser är Exploatören och Kommunen överens om att det är önskvärt att lokaler för ett LSS-boende inom Exploateringsområdet. Exploatören ska samråda med Kommunen kring hur Kommunens behov av LSS-boende inom Exploateringsområdet kan tillgodoses. Kommunen har möjlighet att kalla till sådant samråd med Exploatören så snart som Detaljplanen har vunnit laga kraft.

7.3.3 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. Exploatören ska ingå genomförandeavtal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderättsavtal eller motsvarande med Nacka Energi.

7.3.4 DIMENSIONERING I FÖRHÅLLANDE TILL SICKLA INDUSTRIVÄG

De underjordiska konstruktioner inom Exploateringsområdet som ligger dikt mot Sickla industriväg kommer att påverkas av en belastning som alstras av närliggande trafik. Under produktionstiden av Sickla Industriväg kommer en tillfällig körbana att förläggas närmast fastighetsgränsen mot Exploateringsområdet. Se Bilaga 10, produktionsordning Sickla industriväg. Detta medför att närliggande underjordiska konstruktioner inom

Exploateringsområdet måste dimensioneras för att tåla belastningen från allmän trafik och byggtrafik på Sickla industriväg. I ett senare permanent skede kommer tunga driftfordon att trafikera GC-banorna vilket också måste beaktas vid dimensioneringen av de närliggande underjordiska konstruktionerna inom Exploateringsområdet.

7.4 BYGGTRAFIK

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

Trafikanordningsplan ska upprättas av Exploatören och godkännas av Kommunen

7.5 GESTALTNINGSPROGRAM

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, Bilaga 13.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunens exploateringsenhet för Nacka stad avseende gestaltning av planerad byggnation senast tre veckor innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunens bygglovsenhet.

För del fall att Exploatören skulle underlåta att samråda med Kommunens exploateringsenhet för Nacka stad rörande gestaltningen enligt ovan, före det att ansökan om bygglov ges in, ska Exploatören utge ett vite till Kommunen uppgående till 500 000 kronor.

7.6 MILJÖREDOVISNING

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga 14. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

7.7 DAGVATTEN

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning (Bilaga 15) och de ytterligare utredningar som genomförs i projekteringsskedet.

7.8 GRÖNYTEFAKTOR NACKA STAD

Exploatören kan frivilligt uppfylla de krav som ställs i dokumentet "Grönytefaktor - Nacka stad" (Grönytefaktorn) vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler inom Exploateringsområdet.

7.9 PARKERINGSTAL

Exploatören har tagit del av

- Kommunens modell för beräkning av parkeringstal som beslutats av Kommunens kommunstyrelse den 28 november 2016 i skriften "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka"
- Vad gäller andra verksamheter kommunstyrelsens beslut den 1 september 2014
- I tillämpliga delar även tidigare beslut om parkeringstal från kommunstyrelsen.

Exploatören åtar sig att vid exploateringen inom Exploateringsområdet följa gällande parkeringspolicy för utbyggnaden med hänsyn till tidpunkt då bygglov sker.

Parkeringsbehovet inom Exploateringsområdet ska lösas så att samverkan ska vara möjligt mellan verksamheter, bostäder samt mellan närliggande fastigheter och mellan etapperna. Samverkan mellan etapper och närliggande fastigheter till Exploateringsområdet är av vikt för att uppnå väl fungerande delningstjänster för t.ex. bilpooler. Exploatören ska verka för att skapa väl fungerande bilpoler för området. Med anledning härav är parterna överens om att verksamheterna samt bostädernas parkeringsbehov kan om det är lämpligt tillgodoses genom hyresavtal eller likvärdigt.

7.10 STÖRNINGSSKYDD – BULLER

Exploatören ska vidta åtgärder för störningsskydd i enlighet med vad som anges i Detaljplanen. Exploatören ska finansiera dessa åtgärder.

För det fall Exploatören underlåter att vidta åtgärder för störningsskydd i enlighet med Detaljplanen och Kommunen inte skriftligen har godkänt sådan avvikelse, ska vite med 10 000 kronor utgå till Kommunen för varje vecka som sådan avvikelsen består.

7.11 BYGGYTOR OCH BYGGETABLERING

Exploatören äger rätt att nyttja hela Exploateringsområdet för etablering under utbyggnaden och kommer i samband härmed att nyttja mark som i Detaljplanen är angiven som både allmän plats och kvartersmark under förutsättning att Exploatören innehar nödvändiga myndighetstillstånd. För mark som har lämnats över till Kommunen, enligt planerad etappindelning, gäller emellertid förutsättningar nedan. Det samma gäller för mark utanför Exploateringsområdet.

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

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.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

7.12 UPPLAGSPLATS

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita en entreprenör.

Om Exploatören nyttjar Kommunens mark intill Exploateringsområdet utan tillstånd ska Exploatören utge vite med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

7.13 FLYTTNING AV LEDNING

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

7.14 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

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

7.15 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däckel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Exploateringsområdet är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

Information om var stompunkter är belägna återfinns på webbkarta på Kommunens hemsida (<https://www.nacka.se/boende-miljo/lantmaterikart--och-mattjanster/mattjanster2/stomnat/>).

När åverkan med anledning av exploatering inom Exploateringsområdet kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmaterikart@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

7.16 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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 äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

8 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

8.1 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet Nacka stad. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

8.2 INFORMATION TILL OCH KOMMUNIKATION MED ALLMÄNHETEN MFL.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Exploatören har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

8.3 NACKA STAD

Exploatören finansierar och ansvarar för att informera allmänheten om projektet, övergripande information om Nacka stad, samt byggnadsarbetena via skyltar på av kommunen anvisad plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas i samråd med Kommunen.

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

8.4 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" och 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.

Exploatören åtar sig att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

9 ÖVRIGA VILLKOR

9.1 EXPLOATERINGSERSÄTTNING OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

9.1.1 EXPLOATERINGSERSÄTTNING RELATERAT TILL UTBYGGNADEN AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR I NÄROMRÅDET

Under de kommande åren har Kommunen planerat för att genomföra en omfattande om- och utbyggnad av allmänna anläggningar i Detaljplanens närområde, se Bilaga 17. Detta kommer innebära nytta för Exploatören och betjäna Detaljplanen. Exploatören ska därför medfinansiera sådan utbyggnad.

Beräkning av ersättning

Exploatören ska erlägga ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanens närområde utifrån antalet BTA som tillskapas inom Detaljplanen enligt Tabell 1 nedan:

TABELL 1 MEDFINANSIERING FRÅN EXPLOATÖRER PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

Bostäder	600 kr/kvm BTA
Kontor	300 kr/kvm BTA
Handel/Verksamhet	150 kr/kvm BTA

Konvertering av kontor till bostäder	113 kr/kvm BTA
Byggnader som rivs och ersätts med samma funktion	0 kr/kvm BTA
Välfärdsverksamhet	0 kr/kvm BTA

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

Indexuppräknin

Vid erläggande av exploateringsersättningen ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i entreprenadindex från år 2018.

9.1.2 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA I NACKA

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum 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.

Beräkning av ersättning

Exploatören ska erlægga ersättning för utbyggnaden av tunnelbana till Kommunen utifrån antalet BTA som tillskapas inom Detaljplanen enligt Tabell 2 och 3 nedan:

TABELL 2 MEDFINANSIERING FRÅN EXPLOATÖRER PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hysesrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

TABELL 3 - KONTOR ENLIGT SEPARAT TRAPPA

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 2:
2016	80%
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Indexuppräknin

Beloppen i Tabell 2 och Tabell 3 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.

9.1.3 ERLÄGGANDE AV EXPLOATERINGSERSÄTTNING OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

Preliminära ersättningsbelopp beräknat enligt punkterna 9.1.1 och 9.1.2 ovan ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vinner laga kraft. De preliminära ersättningsbeloppen framgår av Bilaga 18.

I samband med att bygglovsprövning i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Detaljplanen kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppen genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som Exploatören i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Detaljplanen.

Beräkningen av de uppdaterade ersättningsbeloppen ska ske enligt samma beräkningsgrunder som framgår av punkterna 9.1.1 och 9.1.2 ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som kan tillskapas inom Detaljplanen, skulle föranleda högre eller lägre ersättningsbelopp än de preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Kommunen och berörd Exploatör sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören uppdaterade beräkningsunderlag som klargör vad de uppdaterade ersättningsbelopp uppgår till.

De uppdaterade ersättningsbelopp ska oaktat eventuell pågående bygglovsprövning hänförlig till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast fem år efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. I det fall Exploateringsområdet ej är färdigställt inom 5 år ska parterna gemensamt överenskomma om en förlängning.

9.1.4 ÅTERBETALNING AV EXPLOATERINGSERSÄTTNING ELLER MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

Återbetalning av exploateringsersättning

I den mån som Kommunen inte i huvudsak har genomfört den planerade om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanens närområde i enlighet med Bilaga 17

inom tio år från Detaljplanens antagande, eller om det av annan anledning står klart att sådan utbyggnad inte kommer komma till stånd, ska Kommunen återbetala delar av den ersättning som Exploatören erlagt till Kommunen enligt punkterna 9.1.1 och 9.1.3 ovan. Hur stort belopp som ska återbetalas till Exploatören ska fastställas utifrån en skälighetsbedömning baserat på vilka av de i Bilaga 17 uppräknade åtgärderna som inte har genomförts och den nytta som har gått förlorad för Exploatören med anledning av detta.

Återbetalning av medfinansiering tunnelbana

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.

9.2 KLOTTER

Exploatören ska under detta avtals löptid, i möjligaste mån se till att klotter inom Exploateringsområdet tas bort skyndsamt. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Om Exploatören inte tillser att klottret tas bort skyndsamt kan Kommunen skriftligen begära att Exploatören tar bort klottret inom 5 arbetsdagar från sådan begäran. Om Exploatören inte har tagit bort klottret inom nämnda tidsfrist äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

9.3 SÄKERHET

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal har Exploatören ställt säkerhet i form av en moderbolagsgaranti, Bilaga 19, vilken har överlämnats till Kommunen i samband med att Exploatören undertecknas detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

Säkerhet vid överlåtelse

Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, utanför Exploatörens koncern ska Exploatören, i samband med överlåtelsen till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt ovan, för att säkerställa att den som övertar fastigheten/fastighetsdelen har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av detta avtal. I samband med sådan överlåtelse ska Exploatören anmäla överlåtelsen till Kommunen, som från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som

objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt detta avtal i relation till det fastighetsobjekt som överläts. Först sedan sådan säkerhet har utställs kan den av Exploatören utställda säkerheten nedskrivs i motsvarande mån.

9.4 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

Avseende arbeten som Exploatören enligt detta avtal ansvarar för ska Exploatören, eller den Exploatören bestämmer, i förekommande fall överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare.

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.

9.5 ÖVERLÅTELSE AV HELA ELLER DELAR AV EXPLOATERINGSOMRÅDET

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om trettio miljoner (30 000 000) kronor i penningvärde februari 2018, att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal som berör överlåtelseobjektet, genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i den mån den berör överlåtelseobjektet mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [datum] ("Exploateringsavtalet").
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.*

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med trettio miljoner kronor i penningvärde februari 2018. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet 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."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Exploatörens totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala

byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Exploatören är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor efter överlåtelsen.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet och samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ännu inte fullgjorts, kvarstår Exploatören med ansvar gentemot Kommunen för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

Denna bestämmelse ska tillämpas på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

9.6 MOMS

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter har överlämnats till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av Kommunen på 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 en jämkningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggningarna överlämnas.
2. Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling och ske först då Kommunen återfått den i handlingen angivna mervärdesskatten.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkten 1 eller 2 ovan. Exploatören äger emellertid 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. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

9.7 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL OCH ÄNDRADE ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet överlåts så länge som bestämmelsen i punkten 9.5 ovan beaktas.

Väsentliga förändringar som gäller ägarförhållanden hos Exploatören eller dess moderbolag, ska utan dröjsmål skriftligen anmälas till Kommunen. På begäran av Kommunen ska Exploatören lämna ytterligare information om de nya ägarförhållandena och om Exploatörens framtida möjligheter att uppfylla avtalet. Kommunen ska skriftligen medge väsentliga ägarförhållanden hos Exploatören.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Exploateringsavtalet innebär. Härtill krävs, för att Kommunen ska medge överlåtelse, att den som överlåtelsen sker till ställer godtagbar säkerhet i enlighet med detta avtal motsvarande den som Exploatören ställt.

9.8 VITE OCH SKADESTÅND

Brister part i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet äger motparten rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen vidare erlägga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det. Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada (skadestånd) som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

9.9 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

9.10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

9.11 BESLUTANDERÄTT

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

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

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

9.12 TVIST

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Atrium Ljungberg Uddvägen AB

.....

.....

.....

.....