

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Atrium Ljungberg Sickla Station AB, org.nr. 556781-3075, ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende fastigheten Sicklaön 83:42

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**"

§ 1 BAKGRUND, DETALJPLAN OCH EXPLOATERINGSOMRÅDE

Parterna träffade den 7 april 2020 en principöverenskommelse avseende utveckling av Exploatörens fastighet Sicklaön 83:42 ("**Fastigheten**"). Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter principöverenskommelsen i sin helhet.

Exploatören avser att inom Fastigheten uppföra en ny väl gestaltad hög byggnad ("**Sickla stationshus**") om cirka 23 våningar, räknat från Sickla Industriväg, med möjlighet till kontor, hotell och centrumverksamhet samt ytor för tunnelbaneändamål. Ett detaljplaneförslag, "*Detaljplan för Sickla stationshus, Sicklaön 83:42, Sickla industriväg på Västra Sicklaön, Nacka Kommun*nedan" kallad "**Detaljplanen**", har tagits fram som ger planstöd för såväl Sickla stationshus som nya tunnelbanans västra stationsentré i Sickla. Platsen vid Sickla stationshus ska utgöra en kollektivtrafiknod och omstigningsplats för bussar, tvärbanan, tunnelbanan och Saltsjöbanan.

Sickla stationshus ska uppföras inom det område, nedan kallat "**Exploateringsområdet**", som i sin helhet sammanfaller med detaljplaneområdet, se detaljplanekarta, **bilaga 1**.

§ 2 EXPLOATÖRENS AVTAL MED REGION STOCKHOLM

Exploatören och Stockholms läns landsting (nuvarande Region Stockholm) träffade i januari 2019 ett intentionsavtal och i september 2019 ett genomförandeavtal avseende stationsuppgång Sickla västra i syfte att möjliggöra tunnelbaneutbyggnad och anslutande stationshus. Exploatören kommer träffa ytterligare överenskommelser med Region Stockholm såsom avtal om fastighetsöverlåtelse, överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning samt eventuella servitutsavtal, se §3.3. Kommunen ska därvid hållas skadeslös.

§ 3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

§ 3.1 ÖVERFÖRING AV MARK

Del av Exploatörens fastighet Sicklaön 83:42 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Sicklaön 40:12, se **bilaga 2**.

§ 3.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA BILDNING

Parterna ska gemensamt ansöka om erforderlig fastighetsbildning avseende marköverföring enligt § 3.1. Exploatören ska betala samtliga förrättningskostnader.

Ansökan ska lämnas till lantmäteriet senast tre månader efter undertecknandet av **bilaga 2**. Parterna ska verka för att fastighetsbildning sker snarast efter att avetablering skett från den byggetablering Exploatören avser att upprätta på den mark som omfattas av fastighetsregleringen.

§ 3.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER MELLAN EXPLOATÖREN OCH REGION STOCKHOLM

Enligt genomförandeavtal mellan Exploatören och Region Stockholm ska Region Stockholm ansöka om avstyckning för bildande av 3D-fastighet, alternativt ingå överenskommelse om fastighetsreglering med Exploatören.

Exploatören avser att gemensamt med Region Stockholm ansöka om lantmäteriförrättning i syfte att bilda gemensamhetsanläggning eller servitut för att möjliggöra biljetthall och entrétytor för nya tunnelbanan i Sickla stationshus.

§ 4 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 4.1 PLANLAGD BEBYGGELSE

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen på kvartersmarken inom Exploateringsområdet, i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet.

Detaljplanen omfattar cirka 23 519 kvadratmeter BTA fördelat på cirka 20 613 kvadratmeter BTA kontor och cirka 2906 kvadratmeter BTA handel/restaurang. Detaljplanens BTA är inkluderat en befintlig byggrätt om 8540 BTA. De tillkommande byggrätterna i Detaljplanen beräknas därmed till 14 979 kvadratmeter BTA.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av:

- bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark, inklusive T2-områden i Detaljplanen.
- de åtgärder som erfordras för att bebyggelsen inom Exploateringsområdet ska erhålla erforderligt skydd mot buller.
- de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av

återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

Vidare ska Exploatören bekosta alla ledningsomläggningar och andra ledningsåtgärder inom och utanför Exploateringsområdet som föranleds av Detaljplanens genomförande.

För att möjliggöra grundläggning av den nya byggnaden har en större ledningsomläggning i Smedjegatan genomförts i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören och Region Stockholm ska i enlighet med träffat genomförandeavtal ta hela kostnaden.

§ 4.2 GESTALTNINGSPROGRAM

Byggnaden ska utformas i enlighet med gestaltningsprogram ”Gestaltningensprogram Sickla stationshus, Sicklaön 83:42 i Sickla” och detta avtal.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med bygglovsenheten på Nacka kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas (proaktiv bygglovsprocess). Eventuella avsteg från gestaltningsprogrammet ska skriftligen godkännas av Kommunen. Utgångspunkten vid avsteg ska vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material ska vara minst på samma nivå som i gestaltningsprogrammet.

§ 4.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den bebyggelse som Exploatören uppför på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet respektive fjärrkylanätet, om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Hantering av hushållsavfall ska ske i den nya byggnaden med direkt åtkomst från Smedjegatan.

§ 4.4 LOV OCH TILLSTÅND

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.

§ 4.5 SÄRSKILT OM KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för och Exploatören bekostar, via exploateringsersättningen enligt §4.6, erforderlig projektering, ombyggnation och utbyggnation av gator och övriga kommunala anläggningar, med tillhörande anordningar, på allmän platsmark i anslutning till och utanför Exploateringsområdet i Sickla. Undantaget de återställande- och anslutningsarbeten Exploatören är skyldig att utföra och bekosta enligt §4.1.

§ 4.6 EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning till Kommunen för utbyggnad och ombyggnad av allmän platsmark.

Exploateringsersättningen ska täcka Kommunens kostnader för bland annat upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad och besiktning, inklusive, enligt vid varje tidpunkt gällande taxa, Kommunens interna administrationskostnader.

Exploatören ska till Kommunen erlägga 23 067 660 (tjugotremiljonersextiosjatusensexhundrasextio) kronor i penningvärde 2020-12-14. Beloppet grundar sig på att parterna uppskattar att Detaljplanen medger 14 979 kvadratmeter BTA tillkommande byggrätter, Detaljplanens totala byggrätt, vilken uppskattas till 23 519 kvadratmeter BTA, reducerat med befintlig byggrätt om 8540 BTA. Parterna är överens om en exploateringsersättning på 1540 (femtontusenfyrtio) kronor per BTA. Beloppet ska erläggas mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor. Beloppet ska indexeras från värdetidpunkten fram till och med fakturans förfalldatum. Indexering ska ske enligt entreprenadindex för husbyggnad och anläggning eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om lagakraftvunnet bygglovsbeslut innebär att Detaljplanens totala byggrätt överstiger 23 519 BTA ska exploateringsersättning enligt stycket ovan i stället grunda sig på antal BTA som följer av bygglovsbeslutet. Parterna är överens om att befintlig byggrätt om 8540 BTA ska reduceras från bygglovets totala BTA vid beräkning av exploateringsersättningen. Exploatören ska betala mellanskillnaden mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor. Mellanskillnaden ska indexeras i enlighet med stycket närmast ovan fram till och med förfalldagen för Kommunens faktura avseende mellanskillnaden.”

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som ligger till grund för exploateringsersättning.

§ 4.7 KOMMUNENS ÖVRIGA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Exploatören ska mot utställd faktura ersätta Kommunen för Kommunens interna administrativa arbete med kvarterersmark inom Exploateringsområdet, såsom projektledning, samordningsarbete och proaktiv bygglovsprocess samt kommunikationsinsatser och övrig projektadministration. Kommunen äger rätt att debitera Exploatören månadsvis mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Om Kommunen istället för egen anställd personal anlitar konsulter för att utföra ovanstående uppgifter ska Exploatören ersätta Kommunen för Kommunens verifierade konsultkostnader.

§ 4.8 SAMORDNING

Exploatören är medveten om att ett antal större stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Sickla de kommande åren. Parterna är överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

Exploatören och Kommunen förbinder sig att kontinuerligt samordna sina projekterings- och exploateringsåtgärder samt sina entreprenader, såväl i tid som i utformning och kvalitet med Kommunens olika entreprenörer, övriga exploatörer i Exploateringsområdets närhet och med ledningsägare. Exploatören ska tillse att kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

I syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera ska projektsamordningsmöten hållas där Exploatören deltar med behörig representant.

Gällande frågor som hänför sig till eller härrör från exploateringen ska Exploatören kontinuerligt samråda med Kommunens exploateringsenhet Nacka stad under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt Exploateringsavtalet.

Exploatören är medveten om att utbyggnaden av omkringliggande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät vilket i sin tur kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Exploateringsområdet. Exploatören ska vid planeringen av byggtrafik till Exploateringsområdet ta särskild hänsyn till Kommunens pågående arbeten med omkringliggande stadsbyggnadsprojekt, i synnerhet de arbeten som pågår på Sickla Industriväg. Kommunen ska vid planering i anslutning till Exploateringsområdet ta hänsyn till Exploatörens planerade utbyggnad enligt **bilaga 3**. Exploatören ska i ett tidigt skede ha dialog med Kommunens trafikenhet gällande TA-planer.

Det åligger också Exploatören att samordna kommande utbyggnad med Region Stockholm för att underlätta utbyggnad av tunnelbanan till Nacka.

§ 4.9 PARKERINGSTAL

Exploatören ska möjliggöra bil- och cykelparkering för den nya byggnaden i enlighet med framtagen trafikutredning, "Trafikutredning Sickla stationshus, Sickla köpkvarter, Nacka kommun" daterad 27 april 2020.

Som framgår av trafikutredningen ska bil och cykelparkeringar anläggas i Exploateringsområdets närhet.

För cykelparkeringarna gäller att minst 80 procent inom 100 meter från Exploateringsområdet och resterande ska anordnas inom 150 meter från Exploateringsområdet.

Parkeringsbehovet för bilar ska lösas så att samverkan ska vara möjligt mellan verksamheter, bostäder samt mellan närliggande fastigheter. Samverkan mellan närliggande fastigheter är av vikt för att uppnå väl fungerande delningstjänster för till exempel bilpooler i området. Med anledning härav är parterna överens om att verka för

att verksamheternas parkeringsbehov ska kunna tillgodoses genom hyresavtal eller liknande.

§ 4.10 DAGVATTEN

Det åligger Exploatören att tillse att genomförandet av planerad exploatering enligt Exploateringsavtalet minskar den totala föroreningsbelastningen till recipienten Sicklasjön och andra berörda recipienter för dagvatten från Exploateringsområdet med avseende på näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter. Detta innebär att omhändertagandet av dagvattnet inom Exploateringsområdet ska bidra till en förbättring av Sicklasjöns och andra berörda recipienters ekologiska och kemiska status.

Vidare förbinder sig Exploatören att omhänderta dagvatten på kvartersmark inom Exploateringsområdet för att uppnå de i Detaljplanens dagvattenutredning, dnr KFKS 2017/891, daterad 2020-03-02, angivna renings- och fördröjningseffekter.

Exploatören ska även tillse att dagvatten inom Exploateringsområdet fördröjs och infiltreras i kvartersmarken samt avleds från Exploateringsområdet i enlighet med Kommunens anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats, version 3.0, daterad 2018-03-22. Exploatören kan antingen genomföra de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen eller andra åtgärder som kan bedömas ge likvärdig effekt.

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med Kommunen och Nacka Vatten & Avfall avseende valda åtgärder. Nacka vatten och avfall AB ska godkänna typ av åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten.

§ 4.11 KARTUNDERLAG ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter det 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, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av **bilaga 4**.

Om Exploatören inte tillhandahåller inmätningar enligt ovan, äger Kommunen rätt att utföra nödvändiga inmätningar på Exploatörens bekostnad.

§ 4.12 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören och Nacka vatten och avfall AB har tecknat ett utbyggnadsavtal avseende allmänna VA-anläggningar, se **bilaga 5**.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa övriga erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet med tredje man avseende allmänna VA-

anläggningar, spårbunden trafik, el, tele eller dylikt. Härvid är Exploatören införstådd med att utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, spårbunden trafik, el, tele eller dylikt är förknippad med kostnader som Kommunen inte svarar för.

§ 4.13 KOMMUNIKATION

Parterna ska samarbeta kring kommunikationsinsatser med anledning av planering och genomförande av Detaljplanen och härvid ta fram en gemensam kommunikationsplan för information till allmänheten, näringsidkare med flera. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Exploatören ska bekosta parternas arbete med kommunikationsinsatser och samråd härom.

§ 4.14 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören har tagit del av information om och är införstådd med Kommunens arbetssätt "Konsten att skapa stad". Exploatören åtar sig frivilligt att finansiera, driva och stötta insatser enligt konceptets fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

§ 5 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 5.1 BYGGETABLERING, PROVISORIER M.M.

Exploatören ska utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor samt avseende provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet, vilka erfordras för exploateringsens genomförande. Exploatören ska verka för att genomföra arbeten inom och i anslutning till Exploateringsområdet i enlighet med skedesplan, se **bilaga 3**. Exploatören ska samordna sin etableringsyta med andra byggherrar i Exploateringsområdets omgivning.

Exploatören ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för rättighetshavare utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet.

Allmän plats utmed Sickla Industriväg i anslutning till Exploateringsområdet ska kunna användas för sitt ändamål under hela utbyggnadstiden, undantaget den begränsning etableringen i enlighet med skedesplanen, **bilaga 3**, medför. Exploatören ska svara för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt Kommunens anvisningar.

Ingen allmän platsmark utöver vad som framgår av **bilaga 3** ska tas i anspråk för byggetablering, provisorier, upplag, trafikomläggningar och dylikt. Om Kommunen och Exploatören ändå bedömer att ytterligare allmän plats behöver tas i anspråk ska Exploatören tillse att denne, eller av Exploatören anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytor som behöver tas i anspråk och under hur lång tid.

Exploatören ska ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med Kommunen överenskomna yta som behöver tas i anspråk. Samråd med Kommunen ska ske innan Exploatören ansöker om polistillstånd.

Exploatören ska vidta erforderliga åtgärder för avgränsning av Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats, samt för allmän plats även erforderliga åtgärder i samband med återlämning, enligt vid var tid gällande myndighetsbeslut, kommunal standard eller lämnade instruktioner från Kommunen.

Exploatören är införstådd med att Kommunen även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av allmän plats samt att vite eller skadestånd kan avkrävas Exploatören om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, kommunal standard eller Kommunens lämnade instruktioner.

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

§ 5.2 INFORMATIONSSKYLTAR

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

§ 6 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN TILL NACKA

Parterna är överens om nyttan av tunnelbanan för utvecklingen av Exploateringsområdet. Utöver exploateringsersättning enligt § 4.6, ska Exploatören till Kommunen erlægga medfinansiering till tunnelbanan om 150 kr/kvm BTA kontor och 150 kr/kvm BTA handel, ett totalt belopp om 2 246 850 (tvåmiljonertvåhundrafyrtiosex tusenåttahundra femtio) kronor i penningvärde 2014-04-29.

Beloppet grundar sig på att Detaljplanen medger 14 979 kvadratmeter BTA tillkommande byggrätter, Detaljplanens totala byggrätt, vilken uppskattas till 23 519 kvadratmeter BTA, reducerat med befintlig byggrätt om 8540 BTA. Beloppet ska erläggas mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor. Beloppet ska indexeras från värdetidpunkten fram till och med fakturans förfallodatum. Indexering ska ske enligt entreprenadindex för husbyggnad och anläggning eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om lagakraftvunnet bygglovsbeslut innebär att Detaljplanens totala byggrätt överstiger 23 519 BTA ska medfinansieringen enligt stycket ovan i stället grunda sig på antal BTA som följer av bygglovsbeslutet. Parterna är överens om att befintlig byggrätt om 8540 BTA ska reduceras från bygglovets totala BTA vid beräkning av medfinansieringen. Exploatören ska betala mellanskillnaden mot utställd faktura med 30 dagars

betalningsvillkor. Mellanskillnaden ska indexeras i enlighet med stycket närmast ovan fram till och med förfallodagen för Kommunens faktura avseende mellanskillnaden.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som ligger till grund för medfinansieringsersättning.

Om Kommunens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan helt eller delvis återbetalas till Kommunen eller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen, kommer Kommunen att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden.

§ 7 SÄKERHET

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

För Exploatörens fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet har Exploatören, vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet, ställt säkerhet, se **bilaga 6**.

Exploatören ska förnya ställd säkerhet om ersättningsbelopp enligt § 4.6 eller § 6 ska beräknas till ett högre belopp i enlighet med nämnd bestämmelse samt härvid omfatta ett åtagande som avser detta högre belopp.

När Exploatörens betalningar enligt § 4.6 och § 6 kommit Kommunen tillhanda, kan ställd säkerhet nedskrivs i motsvarande mån. När förpliktelse som varje ställd säkerhet avser har fullgjorts, ska kvarvarande säkerhet/säkerheter återlämnas till Exploatören. Huruvida nedskrivning får ske ska värderas och beslutas av Kommunen efter förfrågan från Exploatören.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET M.M.

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, direkt eller indirekt, övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Exploatören vid vite om 32 000 000 (trettio två miljoner) kronor tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 32 000 000 (trettio två miljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 83:42. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten 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 32 000 000 (trettio två miljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

De delar av vitesförpliktelserna som avser erläggande av ersättningar ska upphöra att gälla när Exploatören erlagt ersättningen enligt detta Exploateringsavtal. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

23 067 660 kronor, efter erläggande av exploateringsersättning enligt § 4.6.

2 246 850 kronor, efter erläggande medfinansiering till tunnelbanan enligt §6.

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet.

§ 9 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Exploatören får inte överlåta Exploateringsavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet motsvarande av Exploatören ställd säkerhet. Sådan säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan.

Exploatören ska snarast efter det att överlåtelse skett, till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 10 UTKRÄVANDE AV VITE M.M.

Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och rättelse inte vidtagits av Exploatören inom 14 dagar från det att Kommunen 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.

§ 11 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om Exploatören inte erlägger ersättningar och viten enligt Exploateringsavtalet med tillhörande avtal i rätt tid, ska dröjsmålsränta enligt lag utgå.

§ 12 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom. Part ansvarar också för skadeståndsskyldighet enligt lag gentemot tredje man som annars kan uppkomma vid utförande av eller underlåtenhet att utföra förpliktelse enligt Exploateringsavtalet.

§ 13 GILTIGHET

Exploateringsavtalet gäller intill dess att Exploatören uppfyllt samtliga sina förpliktelser i Exploateringsavtalet och anmält detta till Kommunen. Om Kommunen godkänner att alla åtaganden är genomförda ska parterna genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet bekräfta att parterna är överens om att samtliga åtaganden är uppfyllda och att Exploateringsavtalet därmed upphör att gälla.

§ 13.1 EXPLOATERINGSAVTALETS 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 samt att besluten kan bli föremål för prövning i annan instans.

§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 15 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

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Atrium Ljungberg Sickla Station AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Peter Granström
Enhetschef exploateringsenheten Nacka stad

BILAGOR

- Bilaga 1 Detaljplan Sickla stationshus
- Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 3 Skedesplan
- Bilaga 4 Anvisning för inmätning
- Bilaga 5 Utbyggnadsavtal VA
- Bilaga 6 Moderbolagsgaranti