

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TELEGRAFBERGET

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen org. nummer 212000-0167 och TELEGRAFBERGET FASTIGHETS AB, c/o Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, org.nr 556688-5348, nedan kallat Bolaget, träffas följande exploateringsavtal avseende Telegrafberget, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet, illustreras i bilaga 12 och innefattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, Skarpnäs 2:20 samt del av fastigheterna Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4, Skarpnäs 2:5, Skarpnäs 2:6, Skarpnäs 2:13, Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs S:1. Exploateringen avser att uppföra i huvudsak bostäder men även lokaler och en småbåtshamn. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., i Nacka kommun, upprättad i september 2010 och godkänd i miljö och stadsbyggnadsnämnden i maj 2011. Se bilaga 1.

Exploateringsområdet är från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Parterna är mot den bakgrunden överens om att Kommunen bygger hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, (närmare beskrivet i bilaga 4A) och att Bolaget bygger resterande delar av den allmänna platsmarken (närmare beskrivet i bilaga 4B).

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
- Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering med tillhörande bilagor A, B.
- Bilaga 3 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering - Kajanläggningar.
- Bilaga 4A Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar etapp 1a & 1b (de delar av den allmänna platsmarken som utförs i Kommunens regi).
- Bilaga 4B Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, etapp 2-5 (de delar som ska utföras i Bolagets regi).

Bilaga 5 Projektering och Produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar. Samma förutsättningar gäller för kommunen för de delar som kommunen utför.

Bilaga 6 Gestaltungsprogram.

Bilaga 7 Miljökonsekvensbeskrivning.

Bilaga 8 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.

Bilaga 9 Tidplan samt etappindelning för allmänna anläggningar som utförs i exploatörens regi (vilken överläts utan ersättning till kommunen efter färdigställande).

Bilaga 10 Stompunkter inom området.

Bilaga 11 Avtal mellan Lidingö och Bolaget om VA försörjning till Telegrafberget.

Bilaga 12 Illustrerar exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet.

Bilaga 13 Säkerhet i form av modersbolagsborgen

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande av avtalet (vilket inträffar efter det att Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen).

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

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

§ 5 MARKÖVERFÖRINGAR

Allmän platsmark

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän plats enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförda områden.

Kvartersmark

Kommunen överlåter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättning. För det överlåtna området ska Bolaget till Kommunen erlagga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlagga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt.

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja exploateringsområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark och överföras till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Marköverföringarna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering enl. bilaga 2.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.

§ 6 Option avseende upplåtelse av tomträtt för flerbostadshus - del av Skarpnäs 2:14

Kommunen ger Bolaget möjlighet till upplåtelse av tomträtt för del av Kommunens fastighet Skarpnäs 2:14, belägen inom detaljplaneområdet. Denna del skall utgöra kvartersmark där flerbostadshus ska uppföras med hyresrätt som upplåtelseform.

Ett separat tomträttsavtal samt sidoavtal som reglerar upplåtelseformen hyresrätt kommer att upprättas mellan Kommunen och Bolaget den dag Bolaget kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som Kommunen kan godkänna, dock senast 3 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Optionen är till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten efter att optionstiden som löper 3 år från och med laga kraft vunnit laga kraft. Bolaget äger inte rätt till någon ny option eller rätt till ekonomisk ersättning.

Tomträttsavgäld för upplåtelsen ska värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna är överens om att tomträttsavgälden för närvarande är värderad och beräknad till 135 kr/kvm BTA/år. Kommunen svarar för att den aktuella marken är sanerad till den nivå som krävs för respektive verksamhet vid datum för tomträttsavtalets undertecknande.

Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara 3 avdelningar och vara cirka 600 m² LOA. Utemiljön till förskolan ska vara ca 400 kvm och inhägnas med staket.

Om optionen inte kommer till stånd med Bolaget äger kommunen såsom fastighetsägare rätt att ansluta till VA inom planområdet. Anslutningsavgiften ska högst uppgå till ett belopp motsvarande Nacka kommuns egen, vid tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 7 SERVITUT

Parterna träffar ”Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering” i överensstämmelse med servitutsavtal i Bilaga 3 för följande rättighet:

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen.

Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

Bolaget ska, om behov uppstår, till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:14, vilken ägs av Kommunen, upplåta servitut avseende rätten att för allmän väg anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra kvartersmark.

Servitutsområdena ska detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för gatanläggning och bostadsbyggande genomförs.

De servitut som bildas ska innebära att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar.

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

§ 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VA-FÖRSÖRJNING

Detaljplaneområdet ansluts med vatten och spillvattenledningar till Lidingös kommunala VA-nät. Kommunen medger att Bolaget söker ledningsrätt, alternativt bildar en gemensamhetsanläggning med liknande rätt, för de vatten- och spillvattenledningar som erfordras för bebyggelsen på kvartersmark. Medgivandet gäller dock endast allmän platsmark vid kaj där ledningar kan komma att behöva korsa, eventuellt även för kort sträcka längs med kaj följa, allmän väg vid något ställe. Eventuellt kan ledningsrätt för att korsa någon del av allmän lokalgata inom detaljplaneområdet bli aktuell om inga andra alternativ till ledningsdragningar via kvartersmark föreligger. Avtal avseende vatten och spillvatten mellan Bolaget och Lidingö kommun återfinns i bilaga 11.

§ 9 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna dagvattenledningar med tillhör. Bolaget förbinder sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Denne ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom det upplåtta området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än 10 meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrättsområdet ska ej betalas.

§ 10 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföringar enligt § 5, eventuell servitutsupplåtelse enligt § 7 samt ledningsrätt enligt § 8-9. Bolaget svarar för samtliga med avtalets och detaljplanens genomförande förenade förrätningskostnader.

Bolaget bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Exploateringsområdet är dock från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader och ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till och delvis kan innesluta varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen är för övrigt markägare till del av marken inom områdets östra del där radhus och flerbostadshus planeras att byggas och således delfinansiärer till uppförande av allmän platsmark.

Kommunen och Bolaget är med bakgrund av ovan överens om följande:

Kommunen svarar för och bekostar utbyggnad av hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1. Överstiger denna kostnad 20 miljoner SEK exklusive moms bekostar Bolaget överskjutande del efter fakturering från kommunen.

Bolaget projekterar, utför och bekostar utbyggnaden av resterande delar av den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet, etapp 2-5.

Etappindelningen redovisas i bilaga 9

Fakturering sker enligt § 19 och § 21.

Kommunen respektive Bolaget projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande Omfattnings- och utförandebeskrivningar för allmänna anläggningar (Bilaga 4A och 4 B). Bilaga 4A, kommunens del, etapp 1, omfattar i huvudsak vägkonstruktion med dagvatten. I övrigt åligger alla andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet Bolaget att ombesörja och bekosta, se bilaga 4B, etapp 2-5. (Ex. naturmark, park, lek, avfall mm mm)

Etapp 1, den som sker i kommunens regi, sker först. Tidpunkt för projektering, upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget. Parterna är överens om att kommunen redan innan detaljplanen vunnit laga kraft ska ha som ambition att starta upp arbeten med projektering och förberedande utredningar inför en kommande upphandling av entreprenaden för etapp 1. Projekteringen påbörjas efter det att detaljplanen antagits men innan den vunnit laga kraft. En förutsättning för ovan är att kommunen erhåller nyttjanderätt till området.

I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft ersätts kommunen av Bolaget för nedlagda kostnader hänförliga till dessa arbeten. Arbetena påbörjas efter separat beställning.

Innan Bolaget startar sina exploateringsarbeten av etapp 2-5 ska besiktning ske av etapp 1. Efter godkänd slutbesiktning av etapp 1 övertar kommunen huvudmannaskapet vilket sker utan toppbeläggning och finplanering av anläggningarna.

I det fall Bolaget önskar utföra förberedande arbeten såsom geologiska undersökningar/projekteringsarbeten inom etapp 2-5 innan det att etapp 1 är helt färdigställd ska först godkännande ges av Kommunen och dennes entreprenör. Bolaget ansvarar i det fallet för att arbetena sker utan någon som helst påverkan på Kommunens genomförande och färdigställande av etapp 1.

När hela detaljplanområdet anses färdigställt skall ny besiktning av etapp 1 ske. Vid eventuella skador eller slitage av anläggningarna skall åtgärder för återställande ske av Kommunen på Bolagets bekostnad.
Toppbeläggning och finplanering sker först därefter.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningar som kommunen uppför ansöker Kommunen om detta men Bolaget bekostar loven.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploitören.

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar” vilken ska gälla för samtliga allmänna anläggningar oavsett om de utförs av Kommunen eller Bolaget.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget utför och bekostar all exploatering på kvartersmark inom området. Anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak följa gestaltningsprogrammet bilaga 6.

Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande i huvudsak enligt gestaltningsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Den kvartersmark som utgörs av småbåtshamn, kontor, handel och restaurang (grå färg på detaljplanekartan) ska utgöra en egen fastighet och får inte ingå i någon av bostadsrättsföreningarnas åtaganden.

I miljökonsekvensbeskrivningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen uppfylls.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 8.

§ 14 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar byggs ut i den ordning som redovisas i bilaga 9. Kommunen bygger först etapp 1 varefter Bolaget tar över och bygger resten.

§ 15 BYGGTRAFIK

De eventuella skador som uppkommer på infartsgatan, etapp 1, under tiden för Bolagets arbeten, ersätts av Bolaget, och regleras i § 11.

Med hänsyn till miljöeffekterna av de omfattande transporter som projektet medför, har Bolaget målsättningen att transporterna till viss del ska kunna ske med båt.

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

utbyggnad av etapp 1, som utförs av Kommunen, ansvarar Kommunen för skyltning avseende Kommunens arbeten. Bolaget står kostnaden.

Trafikanordningsplan ska upprättas av Bolaget och godkännas av Kommunen.

§ 16 SAMORDNING

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade.

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar”.

§ 17 ETABLERING

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

§ 18 SVARTARBETE

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Bolaget förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 19 ERSÄTTNINGAR

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Budgeterat belopp för huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, bilaga 4a, är 20mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms. Överstiger kostnaden 20 mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms svarar Bolaget för denna merkostnad. Utöver detta åtgärdar och bekostar bolaget resterande del av allmän platsmark inom detaljplaneområdet (bilaga 4b) som efter färdigställande överlämnas till Kommunen utan ersättning.

Ersättning för detaljplane- och exploateringsavtalsarbeten.

Efter antagen detaljplan ersätter bolaget kommunen retroaktivt för alla kommunens nedlagda kostnader som kan hänföras till arbeten med detaljplane- och exploateringsavtalsarbetet sedan projektstart 2004. Bolaget ska inför ett antagande av planen ha godkänt dessa kostnader. Kommunen är skyldig att inför ett godkännande ta fram underlag som kan styrka kostnaderna.

Den upparbetade kostnaden faktureras bolaget som en punktkostnad direkt efter det att detaljplanen antagits.

Bolaget ersätter fortsatt kommunen för kommunens och kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t ex granskning, besiktning, kontroll, kartor, mättjänster, uppföljning av avtalsvillkor mm).

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. (I det fall entreprenadkostnader blir aktuellt att debitera.) Bolaget erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge. Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från Kommunen.

Myndighetsutövning faktureras separat enligt taxa.

Bygglovavgiften kommer att reduceras med den så kallade planavgiften.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

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 ev. åtgärder. Kommunen debiterar Bolaget kostnaderna.

§ 20 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Kommunen är idag inte huvudman för Vatten och Avlopp(VA) inom planområdet och området ingår således inte i Nacka kommuns verksamhetsområde för VA. Befintliga byggnader VA-försörjs idag via sjöledning till Lidingö och fortsättningsvis kommer hela planområdet försörjas på samma sätt. Avtal mellan Lidingö kommun och Bolaget bifogas – se bilaga 11.

Eventuellt kan kostnader för anslutning och drift för dagvatten att tillkomma.

§ 21 GATUKOSTNADER

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

Moms

Den del av kostanden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Bolaget för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsens baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploitören hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt kommunen anger.

§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget 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.

§ 23 SÄKERHET

För fullgörandet av Bolaget skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av en bankgaranti eller annan säkerhet som Kommunen kan godkänna. Säkerheten ska uppgå till ETTHUNDRAMILJONER (100 000 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar, utfört arbete och återstående arbeten, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 11 och 5% till godkänd 5 års garantibesiktning. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Bolaget.

Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Bolaget, värderas och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal där en kopia av underlaget för säkerheten kommer att utgöra bilaga 13 i exploateringsavtalet.

§ 24 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. 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.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolaget bekostnad.

§ 25 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 10.

Kommentar: stompunkterna kan lämpligen inventeras innan byggnation.

§ 26 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte ny detaljplan enligt § 2 antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget 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. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

§ 27 TVIST

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

§ 28 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 29 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 30 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 25 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-05, att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ("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 [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

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."

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om detaljplaneområdet vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom detaljplaneområdet. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget 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 detaljplaneområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 31 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Telegrafberget Fastighets AB

.....

.....

.....

.....