

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR KVARTER HANTVERKSHUSET, DETALJPLAN KNUTPUNKTEN, ORMINGE, I NACKA KOMMUN

nedan benämnt ”**Exploateringsavtal**” eller ”**detta avtal**”.

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ”**Kommunen**”,
- 2) Ormingeplan 2-4 Kommanditbolag, org. nr. 969658-5398 ”**Exploatören**”

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo, benämnd ”**Detaljplanen**”, bilaga 1.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Exploatören är ägare till fastigheten Orminge 52:1 i Nacka kommun och avser att riva befintlig byggnad samt uppföra ny bebyggelse för bostäder och verksamheter inom det område som är markerat med svartstreckad begränsningslinje inom Detaljplanen, bilaga 2, benämnt ”**Exploateringsområdet**”.

Inom Exploateringsområdet äger Kommunen kvartersmark, tillhörande del av fastigheten Orminge 60:1. Område A, B och C ligger inom Kommunens kvartersmark och kommer överlåtas till Exploatören. Område D, E och F tillhör Exploatören och utgör allmän plats och kommer överföras till Kommunen.

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsbildningsåtgärder samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Parterna är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Parterna är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum enligt omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 3, och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av detta avtal, ska belasta Exploatören.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningsåtgärder enligt bilaga 4a och 4b har genomförts, avser bygga totalt cirka 290 bostäder och cirka 1 400 kvm verksamhetslokaler.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
<u>Bilaga 2</u>	Exploateringsområdet
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmän plats
<u>Bilaga 4a</u>	Marköverföringsområden
<u>Bilaga 4b</u>	Marköverlåtelseområden
<u>Bilaga 5</u>	Servitutsavtal avseende dränering och grundläggning
<u>Bilaga 6</u>	Indexjustering exploateringsersättning
<u>Bilaga 7</u>	Trafikföringsprinciper Orminge C
<u>Bilaga 8</u>	Exploatörens bebyggelseförslag
<u>Bilaga 9</u>	Gestaltningsprogram
<u>Bilaga 10</u>	Genomförandekrav
<u>Bilaga 11</u>	Miljöförutsättningar
<u>Bilaga 12</u>	Anvisningar för dagvattenhantering
<u>Bilaga 13</u>	Dagvattenutredning
<u>Bilaga 14</u>	Rekommenderade parkeringstal
<u>Bilaga 15</u>	Flytt transformatorstation
<u>Bilaga 16</u>	Skydd av vegetation
<u>Bilaga 17</u>	Anvisningar om inmätning
<u>Bilaga 18</u>	Bolagsgaranti
<u>Bilaga 19</u>	Hängavtal

3. HANDLINGARS TURORDNING

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Övriga bilagor

4. IKRAFTTRÄDANDE 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 den 31 december 2021 genom beslut som vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller

Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som parterna skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan har föregåtts 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.

5. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den 15 maj 2017 ”**Ramavtalet**”. Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

6. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare 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,
2. 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,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverlåtelse och marköverföringar

I samband med detta avtals ingående ska delar av Exploatörens fastighet Orminge 52:1 överföras till Kommunen på de villkor som framgår av [bilaga 4a](#) samt att Kommunen ska överlåta delar av Orminge 60:1 till Exploatören på de villkor som framgår av [bilaga 4b](#).

7.2 Markföreningar

Mark inom Exploatörens egen fastighet

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera egen fastighet inom Exploateringsområdet, i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav

för att marken inom fastigheten ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen (blivande allmän platsmark)

Exploatören ska bekosta eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndighet och som är relaterad till föroreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföroreningar som påträffas inom aktuella markområden. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

För att säkerställa att de aktuella markområdena uppfyller ovan ställda krav och endast om Exploatören brister i åtagandet ovan och inte vidtar rättelse inom skälig tid från skriftlig anmodan från Kommunen, har Kommunen rätt att utföra nödvändiga utredningar och de saneringsarbeten som föranleds av dessa på Exploatörens bekostnad. Exploatören åtar sig därmed att ersätta Kommunen för härvid uppkomna kostnader.

Exploatören är inte skyldig att ersätta Kommunen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Mark som överläts från Kommunen till Exploatören (blivande kvartersmark)

Kommunen ansvarar för arbeten och kostnader för eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndigheten och som är relaterad till föroreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

För det fall Kommunens kostnad för utredning, sanering, transport och deponering enligt ovan överstiger den köpeskilling som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, ska Exploatören stå för den överskjutande kostnaden. Kommunen åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt kontakta Exploatören och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföroreningar som påträffas inom markområdena. Kommunen ska underrätta Exploatören om de utredningar och/eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Exploatören möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa, i syfte att bland annat ge Exploatören möjlighet att på egen hand handla upp och bekosta den överskjutande kostnaden för sådan utredning och/eller saneringsarbete.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

7.3 Servitut

Servitut ska upplåtas för ändamål dränering och grundläggning enligt bilaga 5 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

I den mån ytterligare 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. Parterna ska i sådant fall överenskomma om lämplig placering av sådant servitut/rättighet med hänsyn till Exploatörens planerade exploatering.

7.4 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om de fastighetsbildningar som erfordras för marköverföring och marköverlåtelse enligt 7.1. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader för överlåtelse av kvartersmark, se bilaga 4b.

Förrättningskostnad för överföring av allmän platsmark enligt bilaga 4a ska finansieras genom exploateringsersättning i enlighet med 8.2.

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 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.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram av parterna senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Höjdsättning av kvartersmark ska anpassas efter höjdsättning av allmän platsmark.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom planprogramsområdet för Orminge centrum och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Detaljplanen samt Orminge centrum 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 kommun del är parterna 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.

8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 3. Exploatören ska bekosta desamma enligt nedan.

Tidpunkt för utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

På del av den mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, står vid tidpunkten för Exploateringsavtalets ingående en byggnad. Denna byggnad önskar Exploatören riva för att möjliggöra planerad exploatering. Exploatören åtar sig därmed mot denna bakgrund att riva nämnd byggnad och bekosta rivningsarbetena samt övriga arbeten som erfordras för att marken ska överlämnas fri från byggnader och anläggningar. Byggnad ska vara riven senast 2026-12-31 eller, i det fall det inträffar senare, senast ett år efter Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut inom Orminge centrum erlægga en exploateringsersättning till Kommunen om 1700 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som tillskapas inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet.

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

Indexuppräknning

Beloppet för exploateringsersättningen som Exploatören ska erlægga är i Exploateringsavtalet angivet i 2019 års prisnivå april. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i bilaga 6.

Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om totalt 35 726 350 kronor till Kommunen uppdelat på tre tillfällen. Det första tillfället inträffar 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och då ska 50 % av exploateringsersättningen erläggas. Det andra tillfället inträffar 12 månader efter det första tillfället och då ska 25 % av exploateringsersättningen erläggas. Det tredje tillfället inträffar 24 månader efter det första tillfället och då ska 25 % av exploateringsersättningen erläggas. Beloppet är baserat på antalet kvadratmeter BTA enligt Exploatörens bebyggelseförslag, bilaga 8, vilket har uppskattats till 21 015,5 kvadratmeter BTA.

En slutlig beräkning av exploateringsersättningen ska ske utifrån det antalet BTA som Exploatören enligt laga kraftvunnet bygglovsbeslut har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättning preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad Part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga exploateringsersättningen uppgår till. Sådan utbetalning ska inte ske till Exploatören, till den del som mellanskillnaden föranleds av att Exploatören inte sökt få tillstånd att tillskapa minst 21 015,5 kvadratmeter BTA.

Den slutliga exploateringsersättningen ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast fem år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Enligt den självkostnadsprincip som normalt gäller för all kommunal verksamhet, får Kommunen inte ta ut en högre avgift än vad som behövs för att täcka aktuell kostnad. Mot denna bakgrund ska den del av erhållen exploateringsersättning som överstiger Kommunens utbyggnadskostnad inom fördelningsområdet för Orminge centrum enligt bilaga 3, återbetalas till exploatörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av Kommunstyrelsen i Nacka kommun.

Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören. Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Exploatören ersätta Kommunen för eventuella merkostnader detta orsakar Kommunen.

8.3 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar även för rivning av bebyggelse inom Exploateringsområdet samt att teckna erforderliga avtal för flytt av befintliga verksamheter inom Exploateringsområdet.

8.4 Byggtrafik

Exploatören ska hålla Kommunen informerad om Exploatörens byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från Kommunen. Exploatören förbinder sig även att följa Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden, bilaga 7.

8.5 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med Exploatörens bebyggelseförslag, bilaga 8, samt gestaltningsprogram, bilaga 9.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet och Exploatörens bebyggelseförslag ska Exploatören på eget initiativ kontakta Kommunens projektledare på Exploateringsenheten Nacka avseende gestaltning av planerad byggnation vid tidpunkten då Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingar.

8.6 Krav under genomförande

Exploatören förbinder sig att följa och vidta åtgärder enligt genomförandekrav, bilaga 10.

8.7 Miljöförutsättningar

Exploatören förbinder sig att följa vidta åtgärder enligt Gröna värden och lokala miljömål, bilaga 11.

8.8 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa anvisningar för dagvattenhantering, bilaga 12. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 13.

8.9 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, bilaga 14, inom Exploateringsområdet.

8.10 Störningsskydd – buller

Exploatören ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas så att bullerkrav enligt Detaljplanen inom Exploatörens kvartersmark uppnås. Exploatören ska vidta och bekosta erforderliga åtgärder för störningsskydd för Exploatörens arbeten under byggnation.

Vid tidpunkten för avtalets ingående finns en fläktanordning på grannfastigheten Orminge 47:1 som överskrider de bullerkrav som ställs i Detaljplanen. Exploatören ska träffa avtal med fastighetsägaren för Orminge 47:1 för att säkerställa att åtgärder vidtas vid källan så att de framtida bostadshusen inom Detaljplanen uppfyller riktvärden för buller.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 2 000 000 kronor.

8.11 Socialt boende

Kommunen äger rätt att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till minst 10 % av de bostäder som tillkommer inom Exploateringsområdet för att nyttja till de ändamål som ligger inom kommunens bostadsförslagsuppdrag.

Kommunen ska ha rätt att välja ut ovan angivna lägenheter innan Exploatören upplåter/överlåter lägenheter till annan part. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från att Exploatören lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning,

inklusive ekonomiska villkor (BofaktA), innan besked ska lämnas till Exploatören om vilka lägenheter Kommunen väljer.

Exploatören kan erbjuda lägenhet enligt ovan inom annat bestånd inom Orminge centrum.

Kommunen ska härutöver erbjudas 6 hyresrättslägenheter för en gruppbostad, samt tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen. Varje bostad ska bestå av badrum, sovrum och vardagsrum med köksdel, om ca 40 kvadratmeter. Gemensamhetsutrymmet ska omfatta minst 60 kvadratmeter. Yta för personalutrymmen ska följa lagkrav.

8.12 Byggytor och byggetablering m.m.

Exploatörens eller dess entreprenör/-er ska i första hand etablera sina arbetsställen inom kvartersmark och i övrigt nyttja kvartersmark för upplag eller parkeringsplats.

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.

För eventuellt ianspråktagande av allmän platsmark gäller följande. Upplåtelse av allmän plats kräver tillstånd från kommunen och polistillstånd, vilka debiteras enligt taxa. Exploatören ska informera Kommunen om behov av upplåtelse av allmän plats i Orminge centrum innan Exploatören skickar in sådan ansökan till berörd myndighet.

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schacktillstånd anmäls/söks via Kommunens system ISY CASE, <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/tillstand/>

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn hålls innan etablering sker. Exploatören kallar till den gemensamma synen.

Etableringsytor med in-och utfarter, inhägnad etc ska samordnas mellan samtliga byggherrar vid byggnation på kvartersmark.

8.13 Flyttning av ledning

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

Befintlig transformatorstation inom Exploateringsområdet tillhörande Boo Energi ska flyttas till ny placering enligt karta, [bilaga 15a](#), och utföras med växtbeklätt tak samt fasad i enlighet med [bilaga 15b](#). Ansvaret för och bekostandet av flytt och uppförande av ny transformatorstation ligger ej hos Kommunen.

8.14 Befintlig vegetation och park

Kommunen har utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som kan påverkas av exploateringen för att fastställa markens och

vegetationens status och bevarandevärde. Exploatören ska, i de fall befintlig vegetation och naturmark enligt bilaga 16 påverkas, genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitate entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark enligt bilaga 16.

8.15 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.

8.16 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 17.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

9. KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kontaktorgan

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta Exploateringsavtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploatörens utsedda projektgrupp. Kommunen ska skriftligen meddela Exploatören vem som utgör Kommunens projektledare och Exploatören ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Exploatörens projektgrupp samt vem som är Exploatörens utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

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. Exploatören ansvarar för att kommunicera med verksamheter och

privatpersoner som direkt berörs av utbyggnaden, till exempel av störande arbeten som borrhning, spontarbeten och sprängning.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för en övergripande och varumärkesstärkande kommunikation mot allmänheten. Kommunen ska informeras om alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena i förhand.

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 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 frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

10. ÖVRIGA VILLKOR

10.1 Säkerhet

Exploateringsersättning

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt avsnitt 8.2 ovan, Allmänna anläggningar – utförande och finansiering, har Exploatören ställt ut säkerhet enligt bilaga 18. Säkerhet ska utgöras av en självständig, ovillkorlig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank, eller, bolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunens kommunstyrelse godkänner.

Preliminärt ersättningsbelopp: 35 726 350 kronor.

Ställd säkerhet ska förnyas om ersättningsbeloppet av någon anledning ska beräknas till ett högre belopp i enlighet med Exploateringsavtalet samt härvid omfatta ett åtagande som avser detta högre belopp.

10.2 Överlåtelse av Exploateringsområdet m.m.

Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att den exploatering som framgår av Exploateringsavtalet kan genomföras även vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet. Tillträdande fastighetsägare blir således skyldiga att efterleva de förpliktelser som den överlåtande fastighetsägaren har enligt

Exploateringsavtalet. 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 omfattas av denna bestämmelse.

Undantaget de överlåtelser som anges i bilaga 4a och 4b, förbinder sig Exploatören att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet att iaktta följande bestämmelser. Exploatören är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelser. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Exploateringsområdet överlåts, karta med tydlig markering av den del som överlåts.

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 27 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("**Hängavtalet**") med Kommunen och Exploatören se bilaga 19. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Exploatören har enligt Exploateringsavtalet Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd kvarstår Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet till dess att Exploateringsavtalet överlåts till förvärvare av Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet och sådan överlåtelse medges skriftligen av Kommunen enligt 10.3.

10.3 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annat bolag än bolag inom Exploatörens koncern.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs den som överlåtelser sker till ställer för kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

10.4 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen 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 enligt ovan, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som den skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott överstiger det avtalade vitet.

10.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

10.6 Ändringar och tillägg

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

Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning av detta avtal ske.

10.7 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 Ormingeplan 2-4 Kommanditbolag

.....

.....

.....

.....