

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515, ("**Exploatören**"), har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL III

till Exploateringsavtal för del av Norra Nacka strand – Detaljplan 3

nedan benämnt "**Tilläggsavtalet**".

§ 1 BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 16 oktober 2017, § 273, Exploateringsavtal för utvecklingen av Nacka strand, Norra Nacka strand – Detaljplan 3 ("**Exploateringsavtalet**"). Part i Exploateringsavtalet är Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121–8515 ("**Exploatören**").

I Nacka strand finns en bergbana som i samband med utvecklingen av området ska ersättas av en snedbanehiss, se bilaga 1. Ansvaret för utbyggnad och färdigställande av snedbanehissen finns reglerat i exploateringsavtal för Norra Branten, Delplan 1 mellan Nacka kommun och Nacka 13:79 AB, antaget av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 27 april 2015, § 119, samt i tilläggsavtal med samma parter, antaget av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 16 oktober 2017, § 272, till nämnt exploateringsavtal. Eftersom befintlig bergbana konstruktionsmässigt sitter ihop med befintlig huskropp inom Norra Nacka strand – Detaljplan 3 är det lämpligare att utbyggnad och färdigställande regleras inom Exploateringsavtalet för Norra Nacka strand – Detaljplan 3 och utförs i samband med utbyggnad av fastigheten Sicklaön 369:33. Av denna anledning övergår kvarstående åtaganden relaterade till bergbanan och snedbanehissen från Exploateringsavtal för Norra Branten, delplan 1 till Exploateringsavtal för Norra Nacka strand, dp3 då Tilläggsavtalet träder ikraft.

Utbyggnadsordningen inom detaljplanen har ändrats för att anpassa utvecklingen av bostäder till marknadsläget samt för att möjligheten till uthyrning av lokaler till gymnasieskolor uppstått. Utbyggnad på fastigheten Sicklaön 369:33, och därmed byggnation av snedbanehissen, har därför skjutits på framtiden. Eftersom utbyggnadstiden av allmänna anläggningar förlängs behöver tiden för utställd bolagsgaranti förlängas då giltighetstiden är upp till tio år efter laga kraft vunen detaljplan vilket infaller 25 maj 2028.

§ 2 PROJEKTERING, UTFÖRANDE OCH ANSVAR

För projektering och utförande gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen, se Teknisk handbok vid tidpunkt för genomförandet. Exploatören projekterar och utför snedbanehissen i enlighet med omfattnings- och utförandebeskrivning, Bilaga 2.

Bergbanan samt trappan får inte stängas av utan skriftligt godkännande av Kommunen. Trappan ska så långt som möjligt hållas öppen för passage under hela utbyggnadstiden av

snedbanehissen. I alla de fall då bergbanan inte finns tillgänglig för transport ansvarar Exploatören för att annan motsvarande transport, som kommunen godkänner, finns tillgänglig. Inför planerade avstängningar ska information om tid för avstängning samt information kring ersättningstransport finnas vid bergbanans båda ändar 5 dagar innan planerad avstängning. Vid oplanerade stopp ska ovan information finnas tillgänglig inom 24 h på vardagar och felet åtgärdas snarast möjligt. Om Exploatören vid upprepade tillfällen gör avsteg från kravet på att tillhandahålla annan motsvarande trafik eller kravet på information ska vite utgå om 5000 kr per dag till dess att kravet på ersättningstransport samt information är uppfyllt.

Under tiden för byggnation av snedbanehissen får bergbanans avstängningstid högst uppgå till 20 månader annars utgår vite om 50 000 kr per månad. Avstängningstiden kan förlängas med fyra månader vid särskilda skäl efter godkännande från kommunen.

Fram till dess att snedbanehissen är överlämnad till Kommunen står Exploatören för säkerhet, funktion samt drift och underhåll av bergbanan och snedbanehissen.

§ 3 TIDPUNKT FÖR FÄRDIGSTÄLLANDE AV SNEDBANEHISS

Exploatören åtar sig att färdigställa snedbanehissen senast 31 december 2032. Om snedbanehissen inte är färdigställd och slutbesiktigad den 31 december 2032 utgår därefter vite om 150 000 kr per månad.

§ 4 ERSÄTTNING

Exploatören bekostar samtliga åtaganden som till exempel, men inte avgränsat till, kostnader för drift och underhåll, ersättningstransporter, rivning, projektering och genomförande kopplade till befintlig bergbana samt den nya snedbanehissen.

§ 5 FÖRNYAD BOLAGSGARANTI

Enligt 11.1.6 *Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser* i Exploateringsavtalet ska bolagsgaranti utföras motsvarande vad som följer av Bilaga 13. Nuvarande bolagsgaranti är utfärdad 2018-07-05 av Peasgood Nonsuch AB, org. Nr 559090-3935. Nuvarande bolagsgaranti ersätts av en ny bolagsgaranti med en förlängd giltighetstid samt ett utökad belopp avseende åtagandena. Därtill har förutsättningar för nedskrivning av belopp enligt bolagsgarantin förtydligats.

§ 6 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Tilläggsavtalet börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Tilläggsavtalet gäller till och med att alla åtgärderna är utförda eller att annat har överenskommit.

§ 7 ÖVRIGT

Exploateringsavtalet ska utöver de ändringar som framgår av detta Tilläggsavtal gälla oförändrat.

§ 8 TVIST

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

Bilaga 1. Illustration/karta

Bilaga 2. Omfattning- och utförandebeskrivning Snedbanehiss

Bilaga 3. Bolagsgaranti

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

Nacka den

För Nacka kommun

.....

..... den

För Nacka Exploatering DP 3 AB

.....

Patrik Mellgren

Ledamot

Bilaga 1



Orange ruta visar platsen för befintlig bergbana samt ny snedbanehiss i Nacka strand vilken är placerad inom detaljplanen Norra Branten, dp 1.

Bilaga 2 - Omfattning- och utförandebeskrivning Snedbanehiss

Beskrivning:

Detaljplan 591, Nacka strand, Norra Branten, delplan 1 omfattar en befintlig bergbana för transport mellan JV Svenssons torg och kajen. Bergbanan är belägen invid befintlig trappa och befintligt hus på fastigheten Sicklaön 369:33. Bergbanan är belägen invid befintlig trappa och befintligt hus på fastigheten Sicklaön 369:33. På grund av driftstörningar samt kapacitetsbrist har utredning, RULLHTEKK AB 2014-09-16, PM SWECO Management AB 2014-09-29, samt PM SWECO Structures AB 2015-02-16, samt PM SWECO Structures AB 2015-02-12, tagits fram för att utreda möjligheter och förutsättningar för en mer driftsäker och kapacitetsstark snedbanehiss.

Den planerade omfattningen av snedbanehissen redovisas i figur 1 samt i detaljplanen för del av Sicklaön 13:79 m.fl, Nacka strand, norra branten, delplan 1, se Plankarta inklusive beskrivningar. Snedbanehissen ska ersätta den befintliga bergbanan. Nedmontering av bergbanan ingår i Exploatörens åtagande.



Figur 1. Bilden visar illustration på snedbanehiss bredvid trappan i Nacka strand.

Teknisk beskrivning:

Bergbanan är idag belägen i ett schakt, med stödmurar på båda sidor, mellan befintlig trappa på fastigheten Sicklaön 13:79 och befintligt hus på fastigheten Sicklaön 369:33. För teknisk data, se ovan nämnda utredningar. I detta schakt finns även ett maskinrum beläget mot södra gränsen vars översta bjälklag bär upp ovanliggande torg.

Funktionskrav:

Snedbanehissen ska fungera som snabb och tillgänglig transport mellan JV Svenssons torg och kajen för pendlare, besökare, boende och arbetande. Cyklar och barnvagnar ska kunna tas med i snedbanehissen. Åktid per riktning ska vara maximalt 0,5 min. Dörrar på hissen ska placeras mot norr och söder för en snabbare in- och utlastning. Snedbanehissens entré i norr ska byggas samman med byggnad. Denna byggnad ska utföras med vegetationstak.

Utformning och funktion för detta tas fram av exploatören och lösningen kräver kommunens godkännande. Exploatören ska ta fram en detaljerad tidplan med ansvarsfördelning, som ska godkännas av kommunen, i god tid innan byggnationen startar. I söder där hissen möter det övre torget ska utformningen ta hänsyn till väderpåverkan.

Snedbanehissens konstruktion ska dimensioneras ur ekonomisk drift och underhållssynpunkt för en livslängd av minst 100 år för den bärande betongkonstruktionen, 50 år för den bärande stålkonstruktionen inklusive "hissräls" samt 30 år för själva hissinstallationen.

Behovet av drift och underhåll ska minimeras och hissens bana ska väderskyddas med hjälp av väggar och tak. Om befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 369:33 ej rivs ska alla fönster som befinner sig under snedbanehissens tak sättas igen. Snedbanans tak ska utformas så att det sluter tätt mot fasaden och tar hand om vattnet i en rännal placerad i mitten eller österut mot trappan. Taket ska dimensioneras så att det är möjligt att uppföra ställning för fasadunderhåll, dvs. klara en belastning på minst 200 kg per kvm. Om befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 369:33 rivs ska en betongplatta som är en del av hissens konstruktion sluta igen mot den tillkommande bebyggelsen så att det är två helt skilda konstruktioner. Taket ska dimensioneras så att det är möjligt att uppföra ställning för fasadunderhåll, dvs. klara en belastning på minst 200 kg per kvm.

Snedbanehissen ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt kraven i PBL och BBR vid tidpunkten för ovanstående arbetes utförande.

Snedbanehissen med tillhörande konstruktioner ska vara utformad och dimensionerad i enlighet med avsedd användning och vara utformad för att minimera driftstörningar. Drift- och underhållsplaner samt skötselanvisning ska tas fram av exploatören och överlämnas till kommunen i samband med tillträde. Snedbanehissen ska vara inspekterbar.

Fastighetsägarna till intilliggande bebyggelse ska kunna beviljas tillträde under snedbanehissens konstruktion för underhåll av fasader med mera.

Snedbanehissen med tillhörande konstruktion ska vara buller- och vibrationsdämpad för att minska störning på omkringliggande bebyggelse.

Konstruktionen ska godkännas av kommunen. Där den befintliga konstruktionen inte uppfyller Kommunens krav ska den befintliga konstruktionen ersättas. Exploatören ska, för att underlätta kommande förvaltning, teckna ett driftavtal som sträcker sig ett år efter överlämnande.

Utförandekrav:

Senast 5 månader efter att detaljplan och exploateringsavtal har vunnit laga kraft ska Exploatören genomföra fullständiga tillståndsbedömningar av betongkonstruktionen och andra bärande och/eller väsentliga delar för bergbanan funktion eller intilliggande anläggningars funktion. Tillståndsbedömning och föreslagna åtgärder ska redovisas och godkännas av kommunen innan detaljprojektering får påbörjas.

BOLAGSGARANTI

Denna bolagsgaranti ("Bolagsgarantin") har denna dag utfärdats av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

1. Bakgrund

Norra Nacka Strand Exploatering DP3 AB, org. Nr 559121-8515, ("Bolaget"), ingår i samma koncern som Borgensmannen. Kommunen och Bolaget har ingått ett exploateringsavtal rörande exploateringen av Norra Nacka Strand, Detaljplan 3 ("Avtalet"). Med anledning av att ett tilläggsavtal avseende snedbanehiss i Nacka strand avses tecknas ("Tilläggsavtalet"), vilket medför att Bolagets åtaganden utökas, behöver bolagsgaranti utfärdad 2018-07-05 ersättas med en ny bolagsgaranti.

2. Garantiåtagande

- 2.1 Till säkerställande av Bolagets rätta fullgörande av dess samtliga åtaganden gentemot Kommunen enligt Avtalet och Tilläggsavtalet, undantaget Bolagets åtagande vad gäller medfinansiering av tunnelbana, se punkt 11.1 i Avtalet, går Borgensmannen i borgen som för egen skuld gentemot Kommunen.
- 2.2 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt under denna Bolagsgaranti mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Bolaget har gentemot Kommunen enligt Avtalet. Borgensmannens åtagande enligt denna Bolagsgaranti är vidare i varje fall begränsad till etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kronor. Nämnt begränsningsbelopp motsvarar en grov uppskattning av Bolagets åtagande enligt Avtalet och Tilläggsavtalet (undantaget åtagande vad gäller medfinansiering av tunnelbana) och detta belopp kan löpande skrivas ned i förhållande till av Bolaget erlagda ersättningar och övriga förpliktelser som fullgjorts av Bolaget efter beslut av Kommunen. En förutsättning för nedskrivning är att kvarvarande belopp enligt Bolagsgarantin bedöms täcka Bolagets resterande åtaganden. Därtill ska, för Bolagets åtaganden kopplade till snedbanehissen, en procent av belopp enligt Bolagsgarantin vara kvar till godkänd garantibesiktning eller om sådan inte genomförs, fem år efter godkänd slutbesiktning.

3. Giltighetstid

- 3.1 Denna Bolagsgaranti gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av Bolagsgarantin till och med att Bolaget uppfyllt sina åtaganden enligt Avtalet och Tilläggsavtalet, dock som längst till godkänd garantibesiktning av snedbanehissen eller om sådan inte genomförs, fem år efter godkänd slutbesiktning av densamma.
- 3.2 Bolagsgarantin gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden. Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid giltighetstidens utgång oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.

3.3 Bolaget är, vid tidpunkten för utfärdandet av denna Bolagsgaranti, ett bolag inom samma koncern som Borgensmannen. I händelse av förändring av sådant förhållande ska Borgensmannen tillse att ny(a) motsvarande bolagsgaranti(er) utställs till Kommunen av ny(a) aktieägare till Bolaget, som reflekterar sådan förändring eller att Kommunen erhåller annan likvärdig säkerhet för aktuella garantiåtaganden, se punkt 11.1.6 i Avtalet. Nya bolagsgarantier eller likvärdiga säkerheter ska godkännas av Kommunen innan Borgensmannen frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Bolagsgaranti. Vid mottagande av sådan(a) ny säkerhet(er) ska Kommunen returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid Kommunens godkännande av ny(a) säkerhet(er) oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.

4. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna Bolagsgaranti ska upprättas skriftligen och undertecknas av både Kommunen och Borgensmannen.

5. Tillämplig lag och tvist

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

Denna Bolagsgarant har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen erhåller.

Ort:

Datum:

Peasgood Nonsuch AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: