

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR NORRA SARVTRÄSK

DETALJPLAN SARVTRÄSK I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" (inklusive de bilagor som anges under punkt 2)

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167, "**Kommunen**",
- 2) Rikshem Ormvård AB, org.nr 559204-2666, "**Exploatören**"

Part 1) – 2) benämns i Exploateringsavtalet enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan Parterna inom förslag till detaljplan för Sarvträsk benämnd "**Detaljplanen**", Bilaga 1. Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 60:1 och Orminge 46:1. Detaljplanen berör tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och servicebostäder för äldre samt en attraktiv och levande miljö.

Exploatören är civilrättslig ägare (genom köp från Elisby Orminge Hus Kommanditbolag) till den del av fastigheten Orminge 46:1 i Nacka kommun som omfattas av Exploateringsområdet (enligt definition nedan). Såvitt avser mark som ska överlåtas till Kommunen enligt bilaga 6 representerar Exploatören ägaren till den delen av fastigheten Orminge 46:1 (Elisby Orminge Hus Kommanditbolag) via generalfullmakt, Bilaga 15. Exploatören avser att bygga servicebostäder för äldre inom det område som är markerat med orange färg inom Detaljplanen, Bilaga 2, benämnt "**Exploateringsområdet**".

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar 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 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 och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, i den omfattning och på de villkor som följer av Exploateringsavtalet, ska belasta Exploatören.

Utgångspunkten för Detaljplanen och Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 3 och Bilaga 6 har genomförts, avser bygga servicebostäder för äldre.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till Detaljplanen med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Exploateringsområdet
- Bilaga 3 Marköverföringsområde
- Bilaga 4a Servitutsavtal linspännsbelysning
- Bilaga 4b Servitutsavtal väganläggning
- Bilaga 5 Karta dränering och grundläggning
- Bilaga 6 Överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 7 Dagvattenutredning
- Bilaga 8 Gestaltningsprogram
- Bilaga 9 Parkeringsutredning
- Bilaga 10 Samordning och leveransflöde
- Bilaga 11 Inventering stompunkter
- Bilaga 12 Anvisningar om inmätning
- Bilaga 13 Bolagsgaranti
- Bilaga 14 Indexjustering
- Bilaga 15 Fullmakt att representera fastighetsägare

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. Bilaga 1, Detaljplanen
3. Övriga bilagor

4. GILTIGHET OCH UPPHÖRANDE

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Parten om inte Detaljplanen antas senast 31 augusti 2022 genom beslut som senare 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 Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om Detaljplan ska föregås av samråd med de 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 Exploateringsavtalet.

För det fall bestämmelse i Exploateringsavtalet befinnes ogiltig ska detta inte innebära att Exploateringsavtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt Exploateringsavtalet, skälig jämkning av Exploateringsavtalet ske.

5. RAMAVTAL

Parterna har tecknat ramavtal den 2 maj 2018 ("**Ramavtalet**"), KFKS 2018/597-1. Exploateringsavtalet ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

6. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av Exploateringsavtalet garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Exploateringsavtalet,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under Exploateringsavtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören kommer att ha erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet och
4. Exploatören, per dagen för undertecknande av Exploateringsavtalet, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen.

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverföring och ansvar

Enligt separat överenskommelse mellan Parterna, Bilaga 6, ska mark överföras från fastigheten Orminge 60:1, enligt blå skrafferad markering som visas på Bilaga 3, till den del av fastigheten Orminge 46:1 som ägs av Exploatören (civilrättslig ägare genom köp från Elisby Orminge Hus Kommanditbolag). Till Kommunens fastighet Orminge 60:1 överförs den del av fastigheten Orminge 46:1 som redovisas med rött skrafferat på Bilaga 3.

Marken överförs efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

7.2 Markföroreningar

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

Mark som överläts från Kommunen till Exploatören (blivande kvartersmark)

Exploatören ansvarar för arbeten vid 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.

Kommunen åtar sig i det fall sanering av marken skulle krävas att stå för kostnader för sanering, transport och deponering enligt ovan. Skulle kostnaden för detta överstiga den köpeskillning som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, ska Exploatören stå för den överskjutande kostnaden. Exploatören åtar sig att utan oskäligen tidsutdräkt, från det man erhållit information av betydelse, kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföroreningar som påträffas inom markområdena. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Kommunen åtar sig därmed att ersätta Exploatören för härvid uppkomna verifierade kostnader. Kommunens kostnadsansvar enligt detta stycke är dock begränsat till den köpeskillning som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, på sätt som följer av stycket närmast ovan. 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 inom de områden som redovisas i Bilaga 5. Upplåtelsen ska ske i överenskommelsen om fastighetsreglering, se Bilaga 6 efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål linspännbelysning enligt Bilaga 4a efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft samt att fastighetsbildningen genomförts.

Servitut ska upplåtas för ändamål väganläggning i enlighet med Bilaga 4b efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft samt att fastighetsbildningen genomförts.

Servitutsavtalen kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet krävs för genomförandet eller drift och underhåll av allmän plats inom eller i anslutning till Exploateringsområdet, ska Exploatören utan ersättning säkerställa sådant servitut eller sådan annan rättighet på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Sådant servitut eller sådan annan rättighet får dock inte innebära en oskälig inskränkning av kvartersmarksanvändningen.

7.4 Fastighetsbildning

Exploatören skall ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 7.1 eller servitutsupplåtelse enligt 7.3.

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av eventuellt erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för genomförande av allmän platsmark i Detaljplanen. Exploatörens kostnadsansvar i detta avseende bestäms av lantmäterimyndighets förrättningsbeslut.

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättning och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

Parterna förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet.

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. Parterna ska för att möjliggöra detta komma överens om en gemensam övergripande tidplan för utbyggnaden av Parternas respektive anläggningar. En gemensam tidplan ska tas fram snarast, dock senast 6 månader, efter att 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. Exploatören ska tillse att kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Parterna är skyldiga att samordna sina entreprenader med sina respektive entreprenörer, övriga byggherrar inom Detaljplanen och Samordningsområdet för Orminge centrum och med de ledningsdragande bolagen.

Parterna ska tillsammans med övriga byggherrar inom Samordningsområdet Orminge centrum genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartermark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera. Parterna ska delta med representant på projektsamordningsmötena. Part står för sina egna kostnader för dessa möten.

För att skapa en hållbar stadsdel i Orminge centrum 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, utforma och utföra utbyggnaden av allmän platsmark och andra allmänna anläggningar.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut i Samordningsområdet Orminge centrum erlægga en exploateringsersättning till Kommunen om 1 700 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som uppförs eller annars medges inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet.

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

Indexuppräknning

Beloppet för exploateringsersättningen som Exploatören ska erlægga är i Exploateringsavtalet angivet i prisnivå april 2019. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i Bilaga 14.

Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om 9 044 000 kronor till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på det antal kvadratmeter BTA som Parterna bedömer att Detaljplanen medger inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet, vilket är 5320 kvadratmeter.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och antalet kvadratmeter BTA som kan tillskapas inom Exploateringsområdet fastställts, ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske utifrån det antal BTA (beräknat enligt principerna ovan) som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse av bygglovsmyndigheten att tillskapa inom Exploateringsområdet, dock inte för ett lägre antal kvadratmeter BTA än vad Detaljplanen bedömts medge såvida inte det lägre antalet kvadratmeter BTA de facto innebär att byggrätten enligt Detaljplanen till fullo använts.

Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättning preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad Part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga exploateringsersättningen uppgår till. Exploatören ska beredas möjlighet att inom sju dagar skriftligen lämna synpunkter på Kommunens uppdaterade beräkningsunderlag.

Den slutliga exploateringsersättningen ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tio år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt samma princip som redovisas ovan.

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 ett fördelningsområde, återbetalas till exploatörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av Kommunstyrelsen i Nacka kommun.

8.3 Ersättning för skada på Kommunens anläggningar

Om Exploatören eller dennes entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör Kommunens anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, har Kommunen rätt att återställa dessa på Exploatörens bekostnad. Kommunen ska härvid verifiera sina kostnader.

Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Exploatören ersätta Kommunen för eventuella direkta och verifierade merkostnader detta orsakar Kommunen.

8.4 Gatukostnader

Exploatören ska anses ha fullgjort sina skyldigheter att betala för utbyggnaden av gata, väg och andra allmänna platser och gemensamma anläggningar, genom att erlægga exploateringsersättning enligt 8.2 och i övrigt bekosta sådant som ankommer på Exploatören enligt Exploateringsavtalet.

Vad som anges i stycket ovan hindrar inte Kommunen att ta ut ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar enligt då gällande lagstiftning.

8.5 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

8.6 Ersättning för Kommunens interna arbete

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens interna administrativa arbete med kvartersmark, till exempel projektledning, samordning och proaktiv bygglovsprocess samt övergripande projektadministration.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättning ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

8.7 Byggtrafik

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/omsidor/tillstand/>

Utanför detaljplaneområdet gäller regler för allmän platsmark och anmälan om intrång så som uppställning mm anmäls till Kommunen. APD-plan för området visar gränsdragning mellan byggområde/detaljplan och allmän platsmark. APD-plan ska innehålla kransamordning.

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 anvisningar gällande samordning och leveransflöde under byggtiden, Bilaga 10.

8.8 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet som även innehåller bebyggelseförslaget, Bilaga 8.

I syfte att säkerställa byggnationens huvudsakliga överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunen avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen.

8.9 Krav under genomförandet

Exploatören förbinder sig att följa och vidta åtgärder enligt genomförandekrav, Bilaga 8.

8.10 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa bilagd dagvattenutredning, Bilaga 7.

8.11 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen inom Exploateringsområdet, till den del annat inte medges av den parkeringsutredning som tagits fram under framtagandet av Detaljplanen, Bilaga 9.

8.12 Störningsskydd – buller

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

8.13 Byggytor och byggetablering m.m.

Exploatörens eller deras 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.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om Parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn ska hållas innan etablering sker. Exploatören åtar sig att kalla till den gemensamma synen.

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

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

8.14 Flyttning av ledning

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

8.15 Befintlig vegetation och park

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlita entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark.

8.16 Övriga avtal och överenskommelser

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

8.17 Stompunkter

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

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

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 11.

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

8.18 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvarteretsmark 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 12.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse och inte vidtar rättelse inom skälig tid äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

8.19 Vattendom

Exploateringsområdet omfattas av dom gällande vattenverksamhet, DOM 2020-05-06 - Nacka TR M 2301-19. Exploatören förbinder sig att efterfölja krav enligt denna dom vid exploatering av mark inom detaljplanen.

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 Exploateringsavtalet. För myndighetsfrågor hänvisas till 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 m.fl.

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 borring, 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, dock gäller detta ej Exploatörens egna hyresgäster eller andra avtals- och samarbetsparter. Kommunen ska informeras om planerade kommunikationsinsatser av betydelse med anledning av entreprenadarbetena.

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 i skäligen utsträckning 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

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.

Vid tidpunkten för avtalets ingående har Exploatören ställt säkerhet enligt Bilaga 13 för fullgörande av Exploateringsavtalet.

10.2 Överlåtelse av fastighet inom exploateringsområdet

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 20 000 000 (tjugomiljoner kronor) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 20 000 000 (tjugomiljoner kronor) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende del av fastigheten Orminge 46:1. 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 20 000 000 (tjugomiljoner kronor) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Exploatören är inte skyldig och således befriad från åtagandet att överföra förpliktelser enligt ovan för det fall överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i, förutsatt att ställd säkerhet enligt punkt 10.1 alltjämt fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller.

Om fastigheten inom Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet intill dess att även Exploateringsavtalet överlåts i sin helhet enligt punkt 10.3.

Exploatören är skyldig att senast inom fyra veckor efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, informera Kommunen om överlåtelsen.

10.3 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 i vart fall den säkerhet som har utställts enligt Bilaga 13. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Säkerhet utställd av bank ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

Exploatören har dock rätt att överlåta Exploateringsavtalet helt eller delvis till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i utan Kommunens skriftliga medgivande förutsatt att ställd säkerhet enligt punkt 10.1 alltjämt fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och borgensmännen ska skriftligen bekräfta till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller. I annat fall får

överlåtelsen inte genomföras utan Kommunens skriftliga medgivande i enlighet med första stycket.

En överlåtelse av Exploateringsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet.

10.4 Indirekt överlåtelse

Kommunen är införstådd med att aktierna i Exploatören har överlåtit till Magnolia Projekt 534 AB, (org. nr 559159-3768), med tillträde efter att beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts. Kommunen bekräftar också att denna överlåtelse inte träffas av bestämmelserna i punkt 10.2 och 10.3 ovan då Exploatören alltjämt är ägare till fastigheten inom Exploateringsområdet och är part i Exploateringsavtalet. De skyldigheter som åligger Exploatören enligt bestämmelserna i punkt 10.2 och 10.3 är därmed inte tillämpliga på den överlåtelse som skett.

Moderbolagsborgen utställd av Rikshem AB (publ) enligt Bilaga 13 ska omedelbart efter Magnolia Projekt 534 AB:s tillträde till aktierna i Exploatören ersättas av moderbolagsborgen med motsvarande villkor utställd av bolag inom Magnolias koncern. Moderbolagsborgen utställd av Rikshem AB (publ) upphör att gälla när Kommunens beslut att godkänna den moderbolagsborgen som ska ersätta den av Rikshem AB (publ) utställda moderbolagsborgen har vunnit laga kraft.

10.5 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med Exploateringsavtalet. Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffat.

Viten kopplade till detta avtal ska indexeras enligt KPI med basår det år och månad då Detaljplanen vinner laga kraft.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider grund av Exploatörens avtalsbrott.

10.6 Dröjsmålsränta

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

10.7 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga Parter.

10.8 Tvist

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

Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den maj 2022

För **Nacka kommun**

För **Rikshem Ormvård AB**

.....
Namn:

.....
David Modén, *gm fullmakt*

.....
Namn:

.....
Daniel Strandberg, *gm fullmakt*