

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Återlämnande av säkerhet enligt exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt 9527 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen**

Utbyggnad av detaljplan för Saltsjöbadens Station och Restaurantholmen är slutbesiktigad och klar. JM AB har ställt en säkerhet på 30 000 000 kronor enligt exploateringsavtalet § 22, säkerheten skrevs ner 2010 till 7 500 000 kronor. Säkerheten motsvarar de beräknade kostnaderna i samband med utbyggnad av de allmänna anläggningarna och kommunen tar in denna för att säkerställa att utbyggnaden av allmänna anläggningar kan ske även om exploatören inte skulle ha möjlighet att slutföra sitt åtagande enligt exploateringsavtalet.

Exploatören har inkommit med en förfrågan om återlämning av säkerheten på 7 500 000 kronor. Säkerheten återlämnas i enlighet med exploateringsavtalets § 22.

Detta beslut fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 42

### **Bilagor**

Bilaga 1. Ställd säkerhet

Bilaga 2. Exploateringsavtal

Ulf Chrichton  
Mark- och exploateringschef

Återställ förbindelsen till banken så snart den upphört att gälla.  
Åberopa ovan angivet nummer vid korrespondens angående förbindelsen.

|                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
| <b>Bankens förbindelse</b> | Beställare   | Nacka kommun<br>131 81 Nacka  |
|                            | Entreprenör/Leverantör   | JM AB<br>169 82 Stockholm   |
|                            | Handling som ligger till grund för entreprenaden (entreprenadkontrakt, beställningsskrivelse, orderbekräftelse e d)  | Handlingens datum   |
|                            | Exploateringsavtal, <del>preliminär version</del>  | •2001-04-27 <i>PH</i>   |
|                            | Entreprenaden avser  |   |
|                            | Exploateringen avser ca 120 st nya lägenheter i flerbostadshus och radhus samt lokaler motsvarande totalt ca 21.000 kvm bruttoarea ovan mark. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för område vid Saltsjöbaden station och Restaurangholmen, Saltsjöbaden, Nacka kommun.  |   |
|                            | Undertecknad bank går härmed i borgen såsom för egen skuld för rätta fullgörandet av entreprenörens/leverantörens förpliktelser gentemot beställaren enligt ovannämnda avtal.  |   |
|                            | Bankens ansvar på grund av denna förbindelse uppgår under<br>entreprenadtiden till högst   | Kr<br>**30 000 000,00**   |
|                            | och under garantitiden till högst  | Kr<br>**30 000 000,00**   |
|                            | Banken ska dock inte kunna åläggas andra förpliktelser än att utge ett<br>kontant belopp om sammanlagt högst   | Kr<br>**30 000 000,00**   |
|                            | Eventuella krav på grund av denna förbindelse ska, för att kunna göras gällande mot banken, vara banken skriftligen tillhanda senast nittio (90) dagar efter garantitidens utgång.   |   |
|                            | Om entreprenören/leverantören motsatt sig utbetalning enligt förbindelsen gäller, utöver det som ovan anges, att banken får avvakta med ev betalning till dess entreprenörens/leverantörens betalningsskyldighet enligt ovannämnda avtal har fastställts genom lagakraftvunnet avgörande.  |   |
|                            | Ort, datum   | Svenska Handelsbanken AB (publ)   |
|                            | Stockholm, 2001-04-25  | <i>Bo Kaijser</i><br>Bo Kaijser   |
|                            |  | <i>Ann Fransson</i><br>Ann Fransson   |
|                            | Banken är inte ansvarig för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om banken själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd. Skada som uppkommit i andra fall skall inte ersättas av banken, om den varit normalt aktsam. Bankens ansvarar inte i något fall för indirekt skada. Föreligger hinder för banken att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten | betalning skall banken, om ränta är utfäst, betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen. Är ränta inte utfäst är banken inte skyldig att betala ränta efter högre räntesats än som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot med tillägg av två procentenheter. Skulle omständighet som anges i första stycket medföra att det råder avbrott i bankrörelsen när krav enligt förbindelsen senast skall framställas mot banken, förlängs kravtiden så, att krav skall vara banken tillhanda senast femte bankdagen efter det att bankrörelsen har återupptagits. |

# EXPLOATERINGSAVTAL

## BAKGRUND

I mars 1998 genomförde Nacka kommun, Stockholm-Saltsjön AB och Planeringskommittén för Gamla Saltsjöbaden gemensamt en sk charrette. Resultatet av denna dialog med saltsjöbadsborna utmynnade i en överenskommelse mellan dessa och arrangörerna. Denna överenskommelse bestod i att markägaren Stockholm-Saltsjön AB erbjöd sig att som gåva överlåta befintliga badhus, parkmark, broar m m inklusive upprustning av dessa anläggningar mot det att bolaget erhöll rätt i enlighet med en ny detaljplan att bebygga sin mark med huvudsakligen bostäder (bilaga 1). Genom kommunstyrelsens beslut den 2 juni 1998 åtog sig kommunen att genom framtagande av ny detaljplan skapa förutsättningar för charretteöverenskommelsens genomförande.

Stockholm-Saltsjön AB (org nr 556001-7369) är lagfaren ägare till fastigheterna Rösunda 2:1, 2:7, 2:9, 2:23 och 2:24 i Nacka kommun som alla är belägna i anslutning till Saltsjöbadens Station och Restaurantholmen i Saltsjöbaden. Sedan den 5 augusti 1998 finns ett samarbetsavtal mellan Stockholm-Saltsjön AB och JM AB (org nr 556045-2103). Samarbetsavtalet innebär att JM AB skall delta i detaljplanarbetet för aktuellt område och att JM AB äger rätt att av Stockholm-Saltsjön AB förvärva de fastigheter som omfattas av avtalet så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Stockholm-Saltsjön AB (Box 6715, 113 85 Stockholm), nedan kallat exploitören, träffas följande exploateringsavtal avseende område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Del av planområdet är av riksintresse för kulturminnesvården enligt Riksantikvarieämbetets beslut 1989. Riksintresset har definierats av Riksantikvarieämbetet och Statens historiska museer och består i att området är en societetsbadort i Stockholms skärgård som senare utvecklades till en fashionabel villastad. Badorten, även kurort och segelsportort, anlades 1891 efter internationella förebilder på jungfrulig mark och på privat initiativ. Planering och arkitektur visar idealen vid tiden kring sekelskiftet 1900.

Exploateringen avser ca 120 nya lägenheter i flerbostadshus och radhus samt lokaler motsvarande totalt cirka 21 000 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen, Saltsjöbaden, Nacka kommun, upprättat i november 2000 och justerat i mars 2001. Till detaljplanen hör detaljplanekarta med bestämmelser och plan-, genomförande och miljökonsekvensbeskrivningar, gestaltungsprogram samt trafikutredning med komplettering för Ringvägen (detaljplanen med tillhörande handlingar bilägges ej i detta avtal).



Till avtalet fogas följande handlingar:

Bilaga 1 Charretteöverenskommelsen från mars 1998.

Bilaga 2 Exploateringsområdet (röd begränsningslinje på kartan).

Bilaga 3 Marköverlåtelse med belastningar.

Bilaga 4 Arrendeavtal med KSSS.

Bilaga 5 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar; gata, trafik, gång- och  
(a och b) cykelvägar samt parkering.

Bilaga 6 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar; vatten och avlopp.

Bilaga 7 Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar; park.  
(a och b)

Bilaga 8 Miljöprogram.

Bilaga 9 Illustration till torgyta i Sabisområdet.

Bilaga 10 Kontrollprogram för Ringvägen.

Bilaga 11 Förslag till överenskommelse avseende skydd av vegetation.

Bilaga 12 Tidsplan.

### § 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

att Nacka kommunfullmäktige före den 31 december 2001 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

att Nacka kommunfullmäktige före den 31 december 2001 godkänner förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom tre (3) månader efter det att part vunnit kännedom om den bristande förutsättningen.

### § 4 MÅL OCH ANSVAR

Exploateringsområdet skall bebyggas i huvudsak i enlighet med handlingarna i § 2.

Exploatören ansvarar för genomförandet.

## § 5 FASTIGHETSÖVERLÅTELSE R M M

- a) Kommunen överlåter till exploatören de delar av fastigheten Rösunda 2:2 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark (områden markerade med röd färg på bilaga 3). Exploatören erlägger till kommunen SEXHUNDRA-NITTIOTUSEN (690 000:-) kronor för de överlåtna delarna av fastigheten.
- b) Exploatören överlåter till kommunen utan ersättning följande områden (landområden inom detaljplaneområdet är markerade med gul färg på bilaga 3):
- Fastigheten Rösunda 2:1 med undantag för dels mark som betecknas som <sup>KSSS, del av</sup> kvartersmark i detaljplanen (dock ej kvartersmark med beteckning E), dels <sup>vatten</sup> vattenområde som enligt köpeavtal av den 28 januari 1999 förvärvats av Kungliga Svenska Segelsällskapet och som betecknas WV och W i detaljplanen och dels för <sup>land</sup> det vattenområde som exploatören skall överlåta till ägaren av hotellfastigheten enligt avtal av den 2 och 5 februari 2001.
  - Del av fastigheten Rösunda 2:9 som ingår i allmän platsmark . <sup>KSSS, del av</sup>
  - Fastigheten Rösunda 2:23 som innehåller allmän platsmark och vattenområde. <sup>Bachholmen + strand + vatten</sup>
  - Fastigheten Rösunda 2:24 med undantag för dels mark som betecknas BK2R, <sup>Restholmen</sup> K2R, Q och N i detaljplanen dels vattenområde som enligt köpeavtal av den 28 januari 1999 förvärvats av Kungliga Svenska Segelsällskapet och som betecknas WV i detaljplanen.
- c) Kommunen förbinder sig att i de förvärvade fastighetsdelarna upplåta arrenderätt till Kungliga Svenska Segelsällskapet (KSSS) enligt bifogat avtal (bilaga 4).
- d) Exploatören skall förvärva den del av fastigheten Rösunda 27:2 som enligt <sup>Grund 4 del 21</sup> detaljplaneförslaget skall utgöra allmän plats och utan ersättning överlåta den till kommunen.
- e) Kommunen skall från AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) förvärva de delar av fastigheten Igelboda 55:1 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark. Kommunen skall genom avtal med SL tillförsäkras servitutsrätt för gång- och cykelväg inom fastigheten Igelboda 55:1. Exploatören ersätter kommunen för dess kostnader för markförvärv och servitutsupplåtelse.
- f) Områdena överlåts i befintligt skick och endast med de belastningar som redovisas i bilaga 3.

## § 6 TILLTRÄDE

Exploatören tillträder de från kommunen enligt §5 överlåtna fastighetsdelarna då ersättningen för dessa är erlagd.

Kommunen tillträder de från exploatören enligt §5 överlåtna fastighetsdelarna då båda villkoren enligt § 3 är uppfyllda.

## § 7           SERVITUT

Exploatören tillser att servitut upplåts inom X- områden till förmån för fastigheten Rösunda 2:2 innebärande rätt att nyttja områdena för allmän gång- och cykeltrafik respektive allmän körtrafik. Exploatören tillser också att servitut upplåts till förmån för fastigheten Rösunda 2:2, delområde, innebärande rätt att med bil angöra avloppspumpstation för drift och underhåll.

Servitutsområdena upplåtes utan ersättning och kan säkerställas genom officialservitut eller särskilt avtal som inskrives. Kommunen svarar för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar inom servitutsområdena.

## § 8           LEDNINGSRÄTT

Exploatören upplåter ledningsrätt för allmänna ledningar inom detaljplaneområdet på följande villkor:

- a) Kommun skall ha rätt att nedlägga, underhålla och förnya allmänna ledningar inom det område som på detaljplanekartan markerats med u.
- b) Kommunen skall ha rätt att för utförande, tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningarna äga tillträde till det upplåtta området.
- c) Sedan eventuella underhålls- och reparationsarbeten utförts förbinder sig kommunen att i görligaste mån återställa mark och anläggningar i förut befintligt skick.
- d) Inom ledningsrättsområdet gäller att utan samråd och skriftligt godkännande av kommunen får inte:
  - byggnad uppföras
  - fasta anläggningar såsom murar, uteplatser eller liknande anläggas
  - uppfyllning eller urschaktning utföras
  - upplag anordnas
  - större träd planteras
  - mindre träd och häckar planteras på närmare avstånd från ledningen än 2 meter
- e) Ledningsrättsområdena upplåtes utan ersättning.
- f) Exploatören medger kommunen rätt att på exploatörens bekostnad lägga denna överenskommelse till grund för upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

## § 9           FASTIGHETSBILDNING M M

Kommunen och exploatören ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för fastighetsöverlåtelse enligt §5, för eventuella servitutsupplåtelser enligt §7 och ledningsrätt enligt §8.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtta områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

*Handwritten signatures and initials:*  
R BJC  
R PO M



Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättnings- och inskrivningskostnader.

## § 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören skall projektera, utföra och bekosta följande anläggningar/åtgärder:

- a) Utbyggnad av cirkulationsplats, justering och ombyggnad av gator på fastlandsområdet, justering och ombyggnad av gator och broar på Restaurantholmen, anläggande av parkeringsplatser, torg och trafiksäkerhetsåtgärder i anslutning till Ringvägen m m (bilaga 5a och 5b).
- b) Omläggning av befintliga allmänna ledningar på fastlandsområdet, nybyggnad av allmänna ledningar på Restaurantholmen m m (bilaga 6).
- c) Ny- och ombyggnad av gång- och cykelvägar, torg- och parkrum, upprustning av strandskoning och bryggor, plantering av träd och buskar m m (bilaga 7a och 7b).

Anläggningarna skall utföras enligt omfattningsbeskrivningarna, bilaga 5, 6 och 7.

Exploatören är medveten om att den känsliga miljön och kommande drift och underhåll inom planområdet kan komma att kräva andra estetiska och tekniska lösningar än de som redovisas i bilagor. Dessa lösningar kan därmed bli mer omfattande än konventionella standardlösningar.

Kommunen ersätter exploatören med ENMILJONSEXHUNDRATUSEN (1 600 000:-) kronor för utförda trafiksäkerhetsåtgärder i anslutning till Ringvägen utanför detaljplaneområdet.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras och så att befintlig va-försörjning kan fungera kontinuerligt.

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör, i samband med utbyggnaden av området, orsakar skador på allmänna anläggningar så skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som skäligen är möjligt.

Belysningsanläggningarna, både för nyanläggning och flyttning, projekteras och utföres av Nacka Energi AB på exploatörens bekostnad om inte annan överenskommelse träffas mellan exploatören och Nacka Energi AB.

Eventuella erforderliga omläggningar av el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för de allmänna anläggningarna fram till dess respektive anläggningar godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören. Exploatören svarar dock för skötsel av vegetation i parkanläggningar under garantitiden.

### Kontroll, besiktning och garanti

Kommunen kommer att utöva teknisk kontroll av de allmänna anläggningarna.

Sedan de allmänna anläggningarna färdigställts och digitala relationshandlingar på CD-rom (AutoCad, version R14) överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktning göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Slutbesiktning skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden skall vara två år från tidpunkten för slutbesiktning. Omedelbart före garantitidens utgång skall garantibesiktning hållas. Kommunen kallar till garantibesiktningen.

Exploatören skall erlægga FYRAHUNDRATUSEN (400 000:-) kronor till kommunen för kontroll, besiktning och granskning av handlingar enligt denna paragraf.

### Tidsplan, arbetshandlingar

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen upprätta arbetshandlingar och detaljerad tidplan som kan godkännas av kommunen. Erforderliga ritningar och övriga handlingar skall granskas av kommunen. Ritningar och övriga handlingar skall vara kommunen tillhanda för granskning senast tre arbetsveckor före planerad byggstart. Senast två veckor före byggstart skall kommunen erhålla fem omgångar bygghandlingar samt produktionstidplan. Delgodkännande kan prövas för arbeten som måste utföras tidigt i projektet, t ex ledningar och konstruktioner i och under mark.

### Samordning

Exploatören ska svara för samordningen med Nacka Energi, Telia m fl ledningshavare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och kan vara färdigställda vid inflyttning.

## **§ 11 ÅTAGANDE ENLIGT CHARRET TEN**

Charretteöverenskommelsen från mars 1998 framgår av bilaga 1. Särskild överenskommelse skall träffas mellan exploatören och Föreningen Restaurantholmens vänner om genomförandet av charretteöverenskommelsen. Exploatören skall hålla kommunen fortlöpande informerad om överenskommelsen och genomförandet.

I enlighet med detaljplanen svarar kommunen för förvaltningen av park- och naturmark och exploatören åtar sig att kvarstå som ägare och förvaltare av badhusen och friluftsbadet. Föreningen Restaurantholmens vänner och kommunen skall dock av exploatören kallas och inträda som samrådspart inför eventuell övergång till annans ägande och förvaltning.



## § 12 BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören skall, i enlighet med i § 2 angivna handlingar och vederbörligt bygglov, svara för all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom exploateringsområdet. Utformning, utförande, material och skyltning m m skall följa beskrivningar och program i till detaljplanen hörande handlingar och i miljöprogrammet (bilaga 8).

Exploatören godkänner att del av kvartersmarken som är ämnad för radhus undantas från antagande på sätt som visas på bilaga 9 (Alt nr 1 och 2). Anledningen till denna begränsning är reserverat för torg i anslutning till ett eventuellt nytt tågstationsläge.

Stängsling skall utföras mot järnvägen och där så erfordras i övrigt. Omfattning och utformning skall ske samråd med kommunen.

## § 13 KLOTTER

Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter på den nya bebyggelsens fasader inom exploateringsområdet som vetter mot allmän platsmark inom 48 timmar från rapportering.

## § 14 TRANSPORTER, UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Under tiden för byggandet av hus och anläggningar skall materialtransporter till och från arbetsområdet ske enligt miljöprogram (bilaga 8) och enligt följande:

- a) Hastigheten för lastbilstransporter inom planområdet begränsas till 30 km/h. Transporterna skall spridas ut under dagtid och ledas via Stockholmsvägen-Ringvägen och via Byvägen-Skyttevägen-Rösundavägen-Saltsjöpromenaden.
- b) Transporter via Ringvägen anpassas (vad gäller axeltryck och frekvens) utifrån resultaten från mätningar enligt kontrollprogram (bilaga 10).
- c) Transporter till Restaurantholmen leds via upprustade broar och anpassas efter tillåtna laster enligt gällande bronorm.
- d) Sjötransport av sprängstensmassor från Restaurantholmen till utbyggnad av KSSS:s pir kan tidvis komma att tillämpas. Med hänsyn till totala körsträckor och omlastningar kommer sjötransport i övrigt ej att tillämpas.

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja kommunens mark utanför exploateringsområdet 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 exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

Särskild överenskommelse avseende skydd av naturmark, vegetation m m ska träffas enligt bilaga 11.

Om exploatören orsakar skada på mark- och vegetationsområde skall vite utgå med 5 000 kronor per m<sup>2</sup> skadad yta. Om exploatören orsakar skada på träd, som är äldre tall eller ädellövträd med en stamdiameter större än 30 cm på nivån 1,3 m över mark, skall vite utgå med 500 000 kronor per träd. Om exploatören orsakar skada på övriga träd enligt bilaga 11 skall vite utgå med 100 000 kronor per träd.

## § 15 UPPFÖLJNING UNDER BYGGTIDEN

I plan-, genomförande- och miljökonsekvensbeskrivningarna, gestaltungsprogrammet och trafikutredningen angivna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas. Detta gäller exempelvis dokumentation av befintliga byggnader, markföroreningar och radon, dagvatten, uppvärmning, avfallshantering och sättningskontroll för byggnader utmed Ringvägen.

Exploatören är skyldig att ta initiativ till kontrollåtgärder som erfordras enligt ovan. Genomförda kontrollåtgärder skall dokumenteras och delges kommunen fortlöpande.

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen plan fram till färdigställt exploateringsområde.

## § 16 TIDSPLAN

Allmänna anläggningar och kvartersbebyggelsen skall genomföras i huvudsak enligt tidsplan (bilaga 12).

Samtliga lokaler för den publika verksamheten på Restaurantholmen skall byggas senast i samband med bostadsbebyggelsen på denna holme.

## § 17 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall ägare till fastighet inom detaljplaneområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande va-anläggningsavgifter. Vad sålunda angivits gäller inte avgifter för bebyggelse som tillkommit genom nya detaljplaner.

## § 18 GATUKOSTNADER

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom detaljplaneområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som enligt lag och förordning framdeles kan komma att påföras.



## **§ 19 ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Exploatören skall erlägga TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN (2 500 000:-) kronor som ersättning för kommunens kostnader för administration i samband med framtagande av detaljplan. I samband med debitering av bygglovtaxa skall särskild planavgift ej utgå.

## **§ 20 BETALNING**

Exploatören skall till kommunen erlägga ett ersättningsbelopp om totalt TREMILJONERFEMHUNDRANITTITOTUSEN (3 590 000:-) kronor enligt §§ 5, 10 och 19. Kommunen skall till exploatören erlägga ett ersättningsbelopp om totalt ENMILJONSEXHUNDRATUSEN (1 600 000:-) kronor enligt §10. Kommunen översänder till exploatören faktura på mellanskillnaden när båda villkoren enligt §3 är uppfyllda.

## **§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte exploatören beloppen enligt §§ 5, 10 och 20 i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande diskonto.

## **§ 22 SÄKERHET**

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form av pantbrev med bästa rätt i fastigheterna Rösunda 2:1 och 2:24 eller annan säkerhet som kommunen skäligen kan godkänna. Säkerheten skall uppgå till TRETTIOMILJONER (30 000 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 10. Säkerheten skall överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

## **§ 23 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

## **§ 24 KONTAKTORGAN**

Kommunens kontaktorgan är Miljö & Stadsbyggnad, Plan och exploatering.

## **§ 25 FÖRKÖP OCH FÖRVÄRVSPRÖVNING**

Kommunen avstår i och med undertecknandet av detta avtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen och i förekommande fall från sin rätt att begära prövning enligt lagen om



förvärv av hyresfastighet då exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet till JM AB. Samma gäller då JM AB i sin tur överlåter fastigheter till av bolaget bildad bostadsrättsförening och i det fall att radhustomter enligt detaljplan överlåts med äganderätt till till slutkund.

## § 26 ÖVRIGT

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller AB 92 och ABT 94 i tillämpliga delar.

## § 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Kommunen kommer inte att motsätta sig en överlåtelse av detta avtal till JM AB. Då JM AB förvärvat exploatörens fastigheter övertar JM AB samtliga exploatörens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Detta avtal får inte för exploatörens del utan kommunens medgivande överlåtas på annan än JM AB.

Önskar JM AB i sin tur överlåta fastigheterna får detta avtal inte överlåtas på annan utan kommunens medgivande.

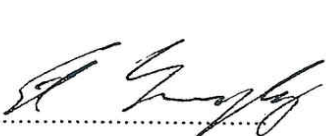
Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet är exploatören och framtida ny ägare skyldiga att upplysa varje ny fastighetsägare om åtagandet enligt detta avtal. Upplysningen skall fullgöras genom att en bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till den nya ägaren.

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

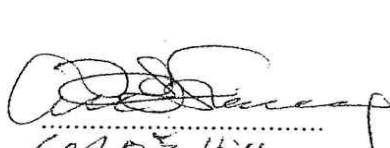
Nacka den 9 november 2001  
För Nacka Kommun

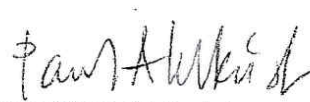
Stockholm den 27 april 2001  
För Stockholm-Saltsjön AB


Stockholm den 27 april 2001  
För JM AB (publ)

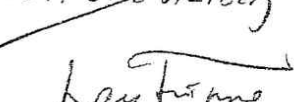
  
Lars-Göran Gutberg

  
LARS WIDENBORN


  
Carl-Olle Skilberg


  
Paul Ahlkvist

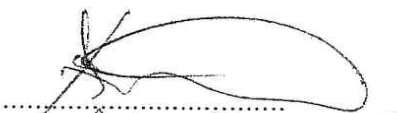
  
LARS WIDENBORN

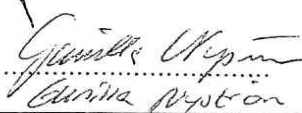
  
Lars Fänne

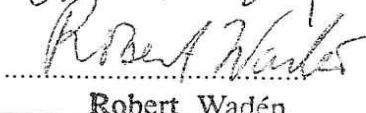
Bevittnas:

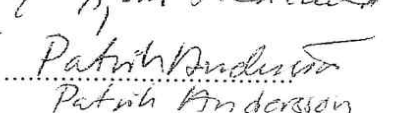
  
Björn Habenicht

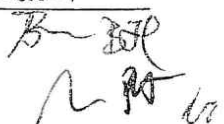
  
Sture Forsberg

  
Björn Hedlund

  
Carina Nyström

  
Robert Wadén

  
Patrik Andersson



# CHARRETTE SALTSJÖBADEN

## Stadsplanering i samförstånd

### Hotellvi

#### Bilaga 1

till exploateringsavtal för område  
vid Saltsjöbadens station

2001-04-19

Vid Vår Gärd

Bebyggelse i 1,5-3,5 våningar.  
Rymmer 25-30 lägenheter.

Vid gamla Sabis

Bebyggelse i 2 våningar,  
enstaka hus i 3,5 våning.  
Rymmer 20 - 25 lägenheter och  
300 kvm lokaler.

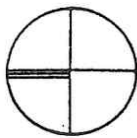
Grand Hôtel har rätt att bygga  
SPA-anläggning i anslutning  
till hotellet inom tomten vid  
lämpligt tillfälle.

För hela området gäller att  
stränder, kajer, promenad-  
vägar, körvägar, bron och  
marktytor rustas.

Vid stationen

Bebyggelse i 2-3 våningar,  
enstaka hus i 3,5 våningar.  
Rymmer ca 60 lägenheter och  
1700 kvm lokaler.

KSSS övertar området men  
allmän tillgänglighet skall gälla  
framöver.



Tomt med byggrätt för 50  
lägenheter i bostadsrätter.

1000 kvm lokaler för för-  
eningar och andra publika  
aktiviteter i bottenvåningen  
med låg hyra och som dispo-  
neras av den nybildade för-  
eningen Restaurangholmens  
vänner.

Allt i ett hus på den gamla  
restaurangbyggnadens grund.  
Byggnaden kommer att vara i  
samma storleksordning som  
gamla restaurangbyggnaden  
vars takhöjd var 17 m och  
tornhöjd var 30 m.

Charrette-tomten - en byggrätt  
på gamla sommarhotelstomten  
som ägs av nybildad förening,  
Restaurangholmens vänner.  
Föreningen har rätt att be-  
bygga tomten för kulturella  
och sociala aktiviteter när  
byggnad kan finansieras.  
Byggnaden får vara högst 2  
våningar och ej rymma bo-  
städer.

Startornet rustas upp till  
ursprungligt skick.

Markarbeten för ny utom-  
hussean för kulturarrangemang  
bekostas av markägaren

Badhusen rustas upp för 4,5  
mkr av markägaren

Övrig naturmark på Restau-  
rangholmen överläts till den  
nybildade föreningen Restau-  
rangholmens vänner. Fö-  
ljningen sker i samarbete med

Markrensning vid bryggorna med  
byggrätt för Hammkontor och  
seglarbodar. Hammkontor med  
duschar mm byggs omedelbart  
och bekostas av markägaren  
med 1 mkr.