

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR SÖDRA NACKA STRAND, DETALJPLAN 4 – 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) Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843,
- 3) Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892,
- 4) Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- 5) Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- 6) Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,
- 7) Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- 8) Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- 9) Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- 10) Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- 11) Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- 12) Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695, och
- 13) Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679.

Part 1) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**part**” och gemensamt för ”**parterna**”.

Part 2) – 5) benämns i detta avtal enskilt för ”**Exploator(en)**” och gemensamt för ”**Exploatorerna**”.

Part 8) – 13) benämns i detta avtal gemensamt för ”**Alectabolagen**”.

Part 2) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**Fastighetsbolag(et)**” och gemensamt för ”**Fastighetsbolagen**”.

1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1 Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan 4, Södra Nacka Strand, benämnd ”**Detaljplanen**”, Bilaga 1. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Under Detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Under arbetet med Detaljplanen och detta avtal har Carlyle Group – som genom dotterbolag ägt merparten av fastigheterna i området – sålt vissa av Fastighetsbolagen till Oscar Properties- respektive Alecta-koncernerna.

Det geografiska område som Detaljplanen omfattar benämns i detta avtal ”**Planområdet**”.

Fastigheter inom Planområdet och Kommunens respektive Fastighetsbolagens ägande av desamma vid Exploateringsavtalets ingående framgår av Bilaga 3. I nämnd bilaga och i Bilaga 5 redovisas även pågående och planerade fastighetsbildningar relaterade till fastigheterna, vilket efter genomförande innebär förändrade fastighetsindelningar.

1.1.1 Fastighetsbolag som enbart belastas genom marköverföring och servitut

Följande fastigheter kommer, genom detta avtal och Detaljplanen, att belastas enligt följande:

- Fastigheten Sicklaön 369:37, ägare Fastighetsbolaget Augustendal KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:35, ägare Fastighetsbolaget Mässan KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 13:77, ägare Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 369:36, ägare Fastighetsbolaget Saluhallen KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:34, ägare Fastighetsbolaget Philipin KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 13:138, ägare Nacka 1 AB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 362:1, ägare Nacka 11 AB, *marköverföring*.

Det noteras att ovanstående bolag, trots att de kommer att avstå mark och vissa av fastigheterna belastas av servitut, liksom Fastighetsbolaget Gustafshög KB, har nytta av såväl aktuellt planprogram som Detaljplanen.

Vad gäller Nacka 11 AB antecknas att detta bolag i och med undertecknandet av Exploateringsavtalet enbart åtar sig (i) ett ansvar i förhållande till Kommunen enligt punkten 7.3.2 nedan, (ii) att verka för att de förrättningar som regleras i Bilaga 5 kommer till stånd, samt (iii) att inte, utan sakliga skäl, motsätta sig att exploatering enligt Exploateringsavtalet genomförs. Utöver dessa tre åtaganden har Nacka 11 AB således inga ytterligare förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

1.1.2 Delområdena

De tillkommande byggrätterna för bl.a. bostadsändamål och hotelländamål inom Planområdet är uppdelade i tre områden, ”**Delområde 3**”, ”**Delområde 4**”, ”**Delområde 10**”, se inringade områden i rött på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Delområdena kallas nedan var för sig för ”**Delområde**” och gemensamt för ”**Delområdena**”.

1.1.3 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. Fastighetsbolagen är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Samtliga parter är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6, och

exploatörers medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka Centrum, ska belasta Exploatörerna på de villkor som följer av detta avtal. Vidare ansvarar vissa Fastighetsbolag för bland annat, om tillämpligt, sanering av mark, vilket även framgår av detta avtal.

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, Bilaga 6.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att vissa av Fastighetsbolagen, dvs. Exploatörerna (Nacka 3 AB, Nacka 4 AB, Nacka 10 I AB respektive Nacka 10 II AB), efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningar enligt Bilaga 3 och Bilaga 5 har genomförts, avser bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 3, Delområde 4 och Delområde 10.

1.1.4 Säkerställande av bestämmelserna i detta avtal

Genomförandet av Detaljplanen kommer att pågå under lång tid. Efter att Detaljplanen och tillhörande avtal antagits och under genomförandet av utbyggnad och exploatering kommer ägarförhållanden för fastigheter och bolag som omfattas av Planområdet och Exploateringsavtalet att förändras. Parterna är överens om att en övergripande princip är att Detaljplanen kan genomföras i enlighet med parternas intention och bestämmelserna i detta avtal även under nya och ändrade förhållanden. I syfte att säkerställa detta avtals bestämmelser i förhållande till nuvarande och framtida fastighetsägare och exploatörer åligger det Fastighetsbolag som överlåter fastighet eller del av fastighet inom Planområdet som omfattas av Exploateringsavtalet att tillse att den nya ägaren ingår i hängavtalet ("Hängavtalet"), Bilaga 14. Därigenom blir nya ägare skyldiga att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har.

Exploateringsavtalet innehåller vidare bestämmelser om säkerhet till förmån för Kommunen vilka syftar till att säkerställa att Kommunen erhåller betalning för respektive Exploatörs ekonomiska åtaganden enligt avtalet. Merparten av de viten som återfinns i Exploateringsavtalet syftar till att säkerställa att Detaljplanen genomförs på det sätt som varit Kommunens och Exploatörernas avsikt med exploateringen.

2 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor.

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)

Bilaga 2 Karta över Delområdena

Bilaga 3 Fastighetskarta och ägande

Bilaga 4 Fördelning av kostnader

Bilaga 5 Överenskommelse om fastighetsreglering

- Bilaga 6 Systemhandling allmän plats med tillståndsbedömningar
- Bilaga 7 Genomförande av detaljplan, organisation, projektering och produktion av allmänna anläggningar och kvartersmark
- Bilaga 8 Teknisk handbok, daterad 2017-06-28 (bifogas digitalt)
- Bilaga 9 Ersättningsfördelning från exploatörer i dp 1 och 2
- Bilaga 10 PM Dagvattenutredning för detaljplan 4 Nacka strand med tillhörande bilagor
- Bilaga 11 Skydd av vegetation
- Bilaga 12 Inventering stompunkter
- Bilaga 13 Bolagsgaranti
- Bilaga 14 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. Bilaga 7
3. Bilaga 6
4. Övriga bilagor

4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för parternas undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera part om inte Detaljplanen antas av kommunfullmäktige senast den 31 maj 2018 och slutligt vinner laga kraft.

Fastighetsbolagen är medvetna om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Fastighetsbolagen är även medvetna 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

Kommunen och Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, tecknade den 9 juni 2014 ett ramavtal. Ramavtalet reglerar ramarna för detaljplaner och exploateringsavtal inom programområdet för Nacka strand. Efter tecknandet av ramavtalet har ett antal fastighetsbildningar, bolags- och fastighetsöverlåtelse samt ägarförändringar ägt rum.

Exploateringsavtalet ersätter ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen, dvs. Planområdet. Ramavtalet upphör därmed att gälla i nämnda delar.

6 FASTIGHETSBOLAGENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar respektive Fastighetsbolag och Exploatör att:

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

7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 MARKÖVERFÖRING OCH SERVITUT

Fastighetsbolagens överlåtelse av mark till Kommunen, liksom Kommunens överlåtelse av mark till Fastighetsbolag, och reglering av nya servitut regleras i Bilaga 5. Lantmäteriförrättning genomförs efter det att Detaljplanen har vinner laga kraft.

7.2 GATUKOSTNADER

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

7.3 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

7.3.1 MARKFÖRORENINGAR I FASTIGHETSBOLAGENS MARK

De av Fastighetsbolagen som äger fastighet inom Delområde som nyexploateras med stöd av Detaljplanen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Delområde i den omfattning som krävs enligt gällande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

7.3.2 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERLÅTS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Kommunen utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Det Fastighetsbolag som överfört marken bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Fastighetsbolaget, som varit ägare av marken innan Kommunens övertagande av densamma, dock enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Kommunen inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Kommunen har därutöver att löpande fakturera Fastighetsbolaget för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena. Det antecknas att berör(t/da) Fastighetsbolag, efter det att saneringsarbetena enligt ovan har avslutats, inte längre har något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Fastighetsbolag till Kommunen, ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta aktuellt Fastighetsbolag och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Fastighetsbolag inte skyldigt att bekosta sanering enligt ovan för det fall att aktuellt Fastighetsbolag inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

7.3.3 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS FRÅN KOMMUNEN TILL FASTIGHETSBOLAG M.M.

Markområdena som överförs från Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolag, som övertar mark från Kommunen, utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Kommunen bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Fastighetsbolag. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande

saneringskostnaden. Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Fastighetsbolaget inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Fastighetsbolaget har, med de begränsningar som följer ovan, härvid att löpande fakturera Kommunen för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Fastighetsbolag, ska Fastighetsbolaget utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta sanering enligt ovan för det fall att Kommunen inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Fastighetsbolaget kring dessa.

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

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående (detta gäller bl.a. Västra hållmarksparken) som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals undertecknande. Kommunen svarar för och bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill.

8 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING INOM PLANOMRÅDET

8.1 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen har i samförstånd med Fastighetsbolagen tagit fram en systemhandling, Bilaga 6. Systemhandlingen ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m., framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och anbudsutvärdering avseende allmänna anläggningar och andra däri angivna åtgärder inom Planområdet, jämte vid genomförande av de samma. Beslut om avvikelser från systemhandlingen, som inte är av ringa betydelse och kostnad, ska fattas av Kommunen i samförstånd med Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Beslutet ska dokumenteras skriftligen. Ändring eller tillägg till systemhandlingen ska som utgångspunkt således endast ske först efter skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Tillägg med andra anläggningar eller åtgärder än vad som framgår av systemhandlingen kräver dock alltid skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom andra berörda Fastighetsbolag.

En förutsättning vid detaljprojektering, i enlighet med systemhandlingen, är att åtgärder som anges i systemhandlingen kommer att behöva utvecklas och specificeras i detalj. Parterna är överens om att detaljprojektering inte är att betrakta som ett tillägg eller ändring av systemhandlingen, så länge som detaljprojekteringen inte går emot eller förändrar en förutsättning som framgår av systemhandlingen.

Systemhandlingen inleds med en förteckning över åtgärder som ska utföras men som måste utredas närmare vid kommande detaljplanering. Parterna är överens om att sådana åtgärder som måste utredas vidare till sitt utförande inte kan låsas fast i systemhandlingen.

8.1.1 Ansvar för utförande m.m.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder inom Planområdet som beskrivs i systemhandlingen, Bilaga 6, undantaget de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och utföra i enlighet med nämnd systemhandling. Exploatörerna ska bekosta Kommunens arbete i enlighet med punkt 8.3.1 nedan. Genomförandet av de allmänna anläggningarna ska ske i enlighet med Bilaga 7.

8.1.2 Kostnadsuppskattning och budget för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet

En preliminär kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 har tagits fram inför undertecknandet av Exploateringsavtalet. Kommunens bedömning är dock att denna kostnadsuppskattning inte är realistisk. Kommunen har därför för avsikt att inför upphandling av de åtgärder som specificeras i systemhandlingen, upprätta en uppdaterad kostnadsuppskattning som innefattar samtliga de åtgärder som innefattas i systemhandlingen. Kommunen ska samråda med Exploatörerna i samband med upprättandet av den reviderade kostnadsuppskattningen och vara lyhörd för Exploatörernas synpunkter.

Den uppdaterade kostnadsuppskattningen ska i möjligaste mån innefatta samtliga förutsägbara kostnader relaterade till Kommunens utförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration samt eventuellt övrigt arbete enligt Exploateringsavtalet. Vid utförande av detaljprojekteringen för samtliga åtgärder enligt systemhandlingen, är Kommunen och Exploatörerna härvid överens om att utgångspunkten ska vara att åtgärderna i möjligaste mån ska kunna utföras inom ramen för en sådan uppdaterad kostnadsuppskattning. Parterna är dock medvetna om att den faktiska kostnaden för att genomföra åtgärder enligt systemhandlingen kan komma att avvika från den uppdaterade kostnadsuppskattningen, eftersom kostnaden för att utföra åtgärderna bland annat är beroende av när i tiden som åtgärden upphandlas, rådande konjunktur och antalet anbud som inkommer.

I den mån som de anbud som inkommer till Kommunen väsentligt skulle avvika från den kalkylerade kostnaden enligt den uppdaterade kostnadsuppskattningen, ska Kommunen överväga om kostnaden för att genomföra åtgärden kan komma att bli väsentligt lägre om upphandlingen avbryts och görs om på nytt. Om så bedöms vara fallet ska upphandlingen avbrytas och göras om.

Efter det att upphandling av åtgärd/åtgärder i systemhandlingen inom Planområdet har genomförts, ska Kommunen upprätta en budget för genomförandet av åtgärden/åtgärderna som baseras på det anbud som antagits. Kommunen ska samråda med Exploatörerna i samband med upprättandet av budget och vara lyhörd för Exploatörernas synpunkter. Kommunen och Exploatörerna ska gemensamt löpande följa upp budgeten och därmed sammanhängande kostnader/åtgärder i syfte att säkerställa att fastställd budget i möjligaste mån kan hållas. Det ska således vara Kommunens och Exploatörernas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna

delkostnadsposter, och Kommunens och Exploatörerna ska gemensamt och var för sig vidta rimliga åtgärder för att uppfylla sådan intention.

8.1.3 Samordnad tidplan

För att undvika säkerhetsrisker och logistiska problem ska en samordnad tidplan över kritiska samordningspunkter upprättas och fastställas mellan Kommunen och Exploatörerna. Den samordnade tidsplanen ska vara ett levande dokument som regelbundet stäms av i samband med samordningsmöten; ”övergripande samordningsmöten genomförande”. Vid nämnda samordningsmöten ska även skriftligen fastställas hur passering genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde ska ske inom den närmaste framtiden. Underlåtenhet att följa sådan skriftligen överenskommen tidplan vad gäller transporter via checkpointsystemet leder till vite för Exploatören enligt detta avtal.

8.1.4 Övertagandetidpunkt

Fram till dess att allmän anläggning som Exploatör ska utföra enligt Bilaga 7 överlämnats till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning enligt punkten 5.5 i Bilaga 7, är Exploatören, som utför anläggningen, ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan anläggning.

8.2 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av Exploateringsavtalet gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

8.3 ERSÄTTNING

8.3.1 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet ska fördelas mellan Kommunen, Exploatörerna liksom exploatörer inom Detaljplan 7 i överensstämmelse med vad som följer av Bilaga 4. I enlighet med vad som anges i fördelningsnyckeln i Bilaga 4 ska respektive Exploatör således bära viss procentandel av de faktiska och upplupna kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet, medan Kommunen och exploatörer inom Detaljplan 7 ska bära resterande delar av sådana kostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att Exploatör inte åtar sig solidariskt kostnadsansvar med annan och att Exploatörs kostnadsansvar i varje fall är begränsat till i Bilaga 4 angiven procentandel av totalkostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet.

Exploatörernas kostnadsansvar för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet innefattar bl.a. upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, Kommunens projektledning och administrativa kostnader, utbyggnad samt besiktning i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6. Kostnadsansvaret innefattar även de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolagen enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra. Vad gäller utbyggnaden av VA-anläggningar så är dessa undantagna från reglering ovan i denna punkt 8.3.1, eftersom utbyggnaden av VA-anläggningar istället ersätts enligt punkt 8.3.1.3 nedan.

Kommunen ska genom effektiv kostnadsstyrning tillse att kostnader hålls på en låg nivå. Detta innebär bl.a. att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker och att respektive Exploatör ska ges insyn och möjlighet till granskning m.m. i kommande och planerade åtgärder/kostnader på sätt som närmare preciseras i Bilaga 7. Kommunen ska löpande tillställa respektive Exploatör erforderlig ekonomisk rapportering.

I de fall som Kommunens åtgärder enligt detta avtal både omfattar Planområdet och område utanför Planområdet, så ska Exploatör endast svara för skälig andel av kostnaden för sådana åtgärder. Detta innefattar men begränsas inte till kostnader vad gäller Kommunens samordningsarbete enligt § 2 i Bilaga 7 och checkpointlösning enligt § 3.2 i Bilaga 7. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatör ska betala för exploatering utanför Planområdet.

8.3.1.1 Medfinansiering från exploatörer i Detaljplan 1 och 2, Norra Branten, Nacka strand

Exploatörer i delplan 1 och delplan 2 ska enligt till dessa delplaner hörande exploateringsavtal erlägga 800 kr/ljus BTA inom delplan 1 respektive delplan 2 till Kommunen som delbidrag till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand. Ersättningen fördelas i enlighet med Bilaga 9. Exploateringsbidrag för kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanen fördelas mellan exploatörer i delplan 1 och delplan 2 enligt fördelningsnyckel, Bilaga 9. Av Bilaga 9 framgår även hur det exploateringsbidrag som exploatörerna i delplan 1 och delplan 2 erlägger förhåller sig till det kostnadsansvar som respektive av Exploatörerna har enligt punkt 8.3.1 ovan.

8.3.1.2 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt Exploateringsavtalet krävs utredningar som föreskrivs i författning, till exempel av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar. Kommunen ska inför upphandling av sådan utredning informera Exploatörerna om det uppkomna behovet av utredning samt efter det att utredningen har genomförts samråda med Exploatörerna om vilka åtgärder som behöver vidtas till följd av den genomförda utredningen. Exploatörerna ska i enlighet med den kostnadsfördelning som följer av Bilaga 4 svara för viss andel av kostnader som uppstår i samband med sådana utredningar och åtgärder. Vad gäller utredningar av miljörelaterad art regleras dessa särskilt i punkt 7.3 ovan.

8.3.1.3 VA-anläggningsavgift

Nacka Vatten och Avfall AB, org. nr 559066-7589, ("VA-bolaget") kommer att debitera respektive Exploatör i enlighet med gällande VA-taxa.

8.3.2 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Ersättning enligt punkt 8.3.1, med kostnadsfördelning enligt Bilaga 4, debiteras respektive Exploatör enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg (utan påslag) såsom entreprenadfakturer och konsultfakturer. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid

om 30 dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen faktiska nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning. I sammanhanget noteras att arbete eller åtgärder relaterade till allmänna anläggningar inte är mervärdesskattepliktiga för Kommunen och att kostnad för mervärdesskatt således inte ska utgå på kostnader relaterade till sådana arbeten och åtgärder.

Vad gäller sådana anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra, så ska utförande Fastighetsbolag löpande fakturera Kommunen för sådana kostnader som är hänförliga till projekteringen och/eller utförandet av aktuell anläggning. Kommunen har sedan att vidarefakturera och fördela de uppkomna kostnaderna i enlighet med vad som anges i Bilaga 4.

8.3.3 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M.

Om Exploatörernas entreprenörer kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Ansvarig Exploatör ska dock svara för kostnaden för återställande. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

Kommunen ansvarar för skada som Kommunen eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom.

Exploatör respektive Kommunen är var för sig skyldigt att planera och genomföra åtgärder enligt detta avtal på ett sådant sätt att olägenheter för boende och verksamheter i Fastighetsbolagens fastigheter i möjligaste mån begränsas samt att tillgängligheten till och brand- och personsäkerhet i respektive fastighet inte försämras. Respektive part svarar härvid var för sig bl.a. för att erforderliga avspärningar och övriga skyddsåtgärder ombesörjs. Driftavbrott ska i största möjliga omfattning begränsas och aviseras i god tid.

8.3.4 BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

8.3.4.1 ÖVERTAGANDEAV BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar som övertas av Kommunen från Fastighetsbolag, se punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar. Av tillståndsbedömningarna framgår att inga åtgärder bedöms behövas avseende sådana anläggningar/konstruktioner. Aktuella anläggningar/konstruktioner övertas av Kommunen i samband med att efter att Detaljplanen och Exploateringsavtalet antagits och vunnit laga kraft.

8.3.4.2 SEPARERING AV SAMMANBYGGDA ENSKILDA ANLÄGGNINGAR MED ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Detta regleras i punkten 4.3 i Bilaga 7.

8.4 ÅTGÄRDER PÅ ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Vissa åtgärder på enskilda anläggningar är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Fastighetsbolag projekterar och/eller utför vissa åtgärder som redovisas i Bilaga D till Bilaga 7.

Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga åtgärder som är nödvändiga att genomföra på enskilda anläggningar för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare åtgärder kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller även för sådana tillkommande åtgärder på enskilda anläggningar.

8.5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

8.5.1 PARKERING

Kommunen och Fastighetsbolaget Augustendal KB är, mot bakgrund av Kommunens förskoleverksamhet, överens om att Kommunen ska få rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 6 st parkeringsplatser på fastigheten Sicklaön 369:37 i det s.k. Entregaraget.

8.5.2 UTFORMNING AV AVFALLSHANTERING INOM DELOMRÅDE

Avfallshanteringen i Nacka strand är svår att få till med acceptabla lösningar och lutningar. På grund av detta har förutsättningarna och förslag på lösningar tagits fram i systemhandling, se PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Respektive Exploatör ska samråda med Kommunen rörande avfallshantering för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet(er), senast 3 veckor innan Exploatör ansöker om bygglov för sådant Delområde.

Underlåter Exploatör att samråda med Kommunen enligt ovan innan ingivelse av ansökan om bygglov, utgår vite enligt detta avtal.

8.5.3 ÅTERVINNINGSCENTRAL

Fastighetsbolaget Augustendal KB ska på marknadsmässiga villkor uthyra lokaler för VA-bolaget för en s.k. Mini-ÅVC enligt PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Lokalens yta ska vara cirka 100-200 m² LOA med god angöring för hämtfordon inom fastigheten Sicklaön 369:37. VA-bolaget ska senast 1 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft meddela Fastighetsbolaget Augustendal KB huruvida lokal för Mini-ÅVC önskar hyras eller inte.

8.5.4 DAGVATTENHANTERING PÅ KVARTERSMARK

Kommunen och Exploatörerna är överens om en ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen. Dagvattnet ska bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus i recipienten. Ett aktivt arbete ska vidtas för att

skapa ytor där vatten kan omhändertas lokalt. Kommunen och Exploatörerna är även överens om att vid nyexploatering förstärka andelen och kvaliteten på grönytor.

Exploatör som exploaterar Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, ska säkerställa att avrinningen på kvartersmark och föroreningar från sådant Delområde inte överstiger de flöden som anges i dagvattenutredningen, Bilaga 10. Då dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, är LOD ett krav inom respektive Delområde. Delområde ska därmed anläggas med erforderlig LOD för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till dammarna i dagvattenparken. Befintliga och planerade flödesnivåer framgår av Bilaga 10.

Exploatören ansvarar härmed för att tillse att naturmarksvatten som eventuellt rinner in på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, avleds. Den naturliga avrinningen får inte stoppas och måste därför ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvämningsrisk får inte uppstå.

Exploatören är skyldig att redovisa för Kommunen hur kraven i denna punkt kommer att uppfyllas för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, innan ansökan om bygglov skickas in för sådant Delområde.

Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller redovisning enligt denna bestämmelse utgår vite enligt detta avtal.

8.5.5 FÖRBÄTTRA OCH UTVECKLA NYA SPRIDNINGSSAMBAND

Inom Planområdet behöver spridningssambanden förbättras och utvecklas via ny bebyggelse med biotopinriktad landskapsarkitektur, gröna tak, gröna väggar med mera. Detta bidrar till ökad artvariation, biologiska spridningsvägar och fungerar som länk mellan befintliga och nya grönområden.

Gröna tak på tillkommande bebyggelse

Exploatering i enlighet med Detaljplanen bedöms ha en påverkan på spridningssamband i området. I syfte att förbättra och utveckla spridningssamband ska tillkommande bebyggelse inom Detaljplanen därför i huvudsak utföras med vegetationstak (se skisser i Bilaga 10). Exploatören, som äger aktuell fastighet inom Delområde, har emellertid möjlighet att till viss del anlägga terrasser, solpaneler eller dylikt, så länge som minst 70 % av takytan på respektive fastighet utgörs av vegetationstak. Minst 50% av vegetationstakens yta på respektive fastighet, ska i sin tur utgöras av biotoptak. Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller anläggande av vegetationstak och biotoptak på tillkommande bebyggelse enligt ovan, utgår vite enligt detta avtal.

Exploatör ska redovisa taklösningen för varje tillkommande byggnad inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, för Kommunen senast tre veckor innan ansökan om byggloves in.

8.5.6 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. Fastighetsbolag ska ingå genomförandeavtal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderättsavtal eller dylikt med Nacka Energi.

8.5.7 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

Kommunen har ett önskemål om att hyra lokaler och utemiljö för en förskola med 6 avdelningar (ca 1350 kvm) på fastigheten Sicklaön 369:37 som ägs av Fastighetsbolaget Augustendal KB. Om lediga lokaler som lämpar sig för detta ändamål uppstår inom aktuell fastighet, ska Fastighetsbolaget Augustendal KB samråda med Kommunen kring hur Kommunens behov av förskoleplatser inom fastigheten kan tillgodoses. Om det lämpar sig med hänsyn till Fastighetsbolaget Augustendal KB:s planerade användning av fastigheten i övrigt, ska bolaget vidare erbjuda Kommunen att på marknadsmässiga villkor hyra lokal på fastigheten, innan bolaget erbjuder lokalen till annan intressent.

8.6 UPPLAGSPLATS

Exploatör ska tillse att Kommunens mark under exploateringen av Delområde inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatör eller av dessa anlitad entreprenör.

Underlåter Exploatör att fullgöra sitt åtagande, att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite enligt detta avtal.

8.7 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatör ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Planområdet i enlighet med detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande.

8.8 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 Delområde är aktuell Exploatör skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 12.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är aktuell Exploatör skyldigt att kontakta

Lantmäterienheten (lantmateriet@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

8.9 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploator är skyldig att skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunens lantmäterienhet senast två månader efter att färdigställandet av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet. 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 kabledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatör bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på aktuell Exploatörs bekostnad.

8.10 UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolagen är införstådda med att VA-bolaget kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Planområdet i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 6. Fastighetsbolag åtar sig, efter samråd, att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Planområdet.

VA-bolaget ska före ansökan och vid utövandet av ledningsrätten samråda med berörd(a) Fastighetsbolag för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet och verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

8.10.1 Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

8.10.2 Tillgänglighet

Fastighetsbolag ska tillse att VA-bolaget äger tillträde till av Fastighetsbolaget ägd fastighet inom Planområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

8.10.3 Ledningsarbeten

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skäligen tid informera respektive Fastighetsbolag om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Fastighetsbolaget. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Fastighetsbolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om

eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

8.10.4 Föreskrifter

Exploatör ska tillse att borrhingsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av VA-bolagets ledningsrätt väsentligen försvåras eller att VA-bolaget hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

9 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

9.1 KONTAKTORGAN

Parterna ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta avtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal 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 Fastighetsbolagen genom av respektive Fastighetsbolag utsedd projektgrupp och/eller kontaktperson. Kommunen ska skriftligen meddela Fastighetsbolagen vem som utgör Kommunens projektledare och respektive Fastighetsbolag ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Fastighetsbolagets projektgrupp samt vem som är Fastighetsbolagets utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

9.2 KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Parterna är överens om att kommunikation till allmänheten med flera ska ske i enlighet med Bilaga 7. Fastighetsbolag förbinder sig att följa ”Konsten att skapa stad”, vilket framgår av Bilaga 7.

10 ÖVRIGA VILLKOR

10.1 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

10.1.1 BAKGRUND

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden

på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

10.1.2 ERSÄTTNING RELATERAD TILL TILLKOMMANDE (NYA) BYGGRÄTTER INOM DELOMRÅDEN

Exploator ska erlægga ersättning enligt matris nedan till Kommunen för Delområde, inom vilket Exploatorn äger fastighet.

Ersättningsbelopp har beräknats i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014 (§ 103 dnr KFKS 2014/1-201) och den 2 mars 2015 (§ 67 dnr KFKS 2014/-201) enligt följande:

Delområde	Exploator	BTA Bostad	BTA Handel	Ersättningsbelopp	Att betala (om Detaljplan antas under 2017)
DO3	Nacka 3 AB	15 492	0	12 393 600 kr	10 534 560 kr
DO4	Nacka 4 AB	0	4 419	662 850 kr	563 423 kr
DO10	Nacka 10 I AB (1/2) Nacka 10 II AB (1/2)	18 595	830	15 000 500 kr	12 750 425 kr
Summa		34 087	5 249	28 056 950 kr	23 848 408 kr

Nedräkning om Detaljplanen antas under 2017, 85 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,85)	23 848 408 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,90)	25 251 255 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,95)	26 654 103 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet	28 056 950 kr

I samband med att bygglovsprövning för respektive Delområde i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Delområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som Exploator i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Delområdet.

Beräkningen av det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av matrisen ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som kan tillskapas inom Delområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Kommunen och berörd Exploator sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatorn ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det uppdaterade ersättningsbeloppet uppgår till.

Det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ökat eventuella pågående bygglovsprövning hänförlig till Delområde, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

10.1.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

10.1.4 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

10.1.5 SÄKERHET MEDFINANSIERING TUNNELBANAN (PUNKT 10.1.2)

Som säkerhet för fullgörandet av Exploatörs kostnadsåtagande gentemot Kommunen enligt punkten 10.1.2 i detta avtal, ska Exploatör, i samband med undertecknandet av detta avtal, insätta det i punkten 10.1.2 angivna ersättningsbeloppet för Delområde, inom vilken Exploatören äger fastighet, på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återbetala inbetalda belopp till Exploatörerna.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten relaterat till respektive Exploatör justeras efter året för antagande enligt matrisen i punkten 10.1.2 ovan.

10.1.6 SÄKERHET FÖR ÖVRIGA EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

I samband med undertecknande av detta avtal, utställer bolag inom Exploatörernas koncern, en bolagsgaranti till Kommunen i enlighet med Bilaga 13, i vilken garanten så som för egen skuld påtar sig ansvar för Exploatörernas fullgörande av samtliga ekonomiska förpliktelser som följer av detta avtal. Även om aktierna i Exploatör skulle överlåtas till tredje man utanför den koncern som Exploatören tillhört äger det bolag som utställt säkerheten för Exploatören inte återkalla denna förrän motsvarande säkerhet, som Kommunen i förväg har godkänt, har utställts av tredje man.

I relation till bolagsgaranti enligt ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti för Exploatörerna vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("CEREP"). Det antecknas att Kommunen inför avtalstecknandet har tagit del av information om CEREP:s finansiella ställning m.m. För det fall villkor för detta avtals

giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

Vid tiden för ingåendet av detta avtal förs vissa diskussioner kring överlåtelse av aktier i vissa av Exploatörerna. Avsikten är härvid att förvärvaren eller bolag inom förvärvarens koncern, i samband med tillträde till aktier i Exploatör, till ersättande av bolagsgaranti som CEREP utställer enligt ovan, utställer bolagsgaranti vad gäller Nacka 3 AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 46 538 462 kronor, och vad gäller Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 53 461 538 kronor. Inför lämnandet av sådana säkerheter ska Kommunen bedöma respektive föreslagen garants finansiella ställning utifrån möjligheten att utställa aktuell bolagsgaranti och godkänna dessa säkerheter om dessa objektivt sett kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser. Ny bolagsgaranti ska överlämnas till Kommunen innan CEREP befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti i relation till berörd Exploatör. Det antecknas att någon ny säkerhet inte behöver utställas för Nacka 4 AB.

Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Planområdet, utanför Exploatörs koncern och undantaget de fastighetsbildningar som anges i Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, och i vilka fall Exploatör önskar frånträda Exploateringsavtalet, se punkt 10.3 nedan, ska Exploatör, i samband med överlåtelsen till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt ovan, för att säkerställa att den som övertar fastigheten/fastighetsdelen har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av detta avtal. I samband med sådan överlåtelse ska Exploatör anmäla överlåtelsen till Kommunen, som från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt detta avtal i relation till det fastighetsobjekt som överläts. Till undvikande av missförstånd antecknas särskilt att sådan säkerhet inte krävs för det fall att Exploatör alltjämt ska ansvara för överlåten fastighet/fastighetsdel i enlighet med vad som anges i punkt 10.3 nedan. I dessa fall så kvarstår således samma garant/garanter som tidigare utställt säkerhet.

Det antecknas att bestämmelsen i denna punkt 10.1.6 inte är tillämplig för Alectabolagen, Nacka 1 AB eller Nacka 11 AB. För nämnda bolags fullgörande av detta avtal behöver ett bolag inom bolagens koncern således inte utställa en bolagsgaranti i samband med undertecknandet av detta avtal.

10.2 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

Avseende arbeten som Exploatör enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploatören, eller den som Exploatören bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare i den mån som Kommunen har sådant ansvar.

Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,

- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

10.3 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

När Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet som ingår i Planområdet, är Fastighetsbolaget skyldigt att iaktta följande bestämmelser.

Fastighetsbolaget är, undantaget de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, skyldigt att, så snart som gällande börsregler medger detta, skriftligen informera Kommunen om överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över fastighet eller den del av fastighet som överlåtits.

Undantaget de fastighetsbildningar som följer av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, förbinder sig Fastighetsbolaget, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet, eller vid överlåtelse av del av fastighet inom Planområdet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger, tillse att den nya ägaren till fastigheten eller del av fastigheten, ingår Hängavtalet med Kommunen, se Bilaga 14, vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten blir skyldig att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har enligt detta avtal. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Efter genomförandet av fastighetsreglering/fastighetsbildning mellan Fastighetsbolag enligt Bilaga 3 och/eller Bilaga 5 till detta avtal inträder det Fastighetsbolag, till vilken fastighetsreglering skett, i tidigare Fastighetsbolags ställe enligt detta avtal på oförändrade villkor vad gäller överlåten del av fastighet.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatör överlåter fastighet eller delar av fastighet, att Exploatörens förpliktelser enligt detta avtal upphör, förutom för de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5. Även efter att fastighet har övergått till ny ägare svarar således den överlåtande Exploatören för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i enlighet med detta avtal. När säkerhet, om tillämpligt, har utställts enligt punkt 10.1.6 ovan, ska Kommunen emellertid acceptera att Exploatören frånträder detta avtal om Exploatören har ett önskemål därom.

10.4 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND

Respektive Fastighetsbolag har ett direkt ansvar för att exploatering enligt detta avtal kan fullgöras på deras respektive fastigheter och för att Exploateringsavtalets bestämmelser efterlevs i de delar som en bestämmelse i Exploateringsavtalet vänder sig direkt till det enskilda Fastighetsbolaget. Om ett avtalsbrott enligt detta avtal är hänförligt till en specifik fastighet eller Fastighetsbolag, ska Kommunen därför uteslutande rikta krav på ekonomisk kompensation mot det Fastighetsbolag som är ägare till den fastighet där bristen uppkommit eller mot det Fastighetsbolag som på annat sätt har orsakat att avtalsbrott uppkommit. I och med undertecknandet av detta avtal, åtar sig således inte Fastighetsbolagen ett solidariskt ekonomiskt ansvar för avtalsbrott som annat Fastighetsbolag gör sig skyldig till eller för annat ansvar eller åtagande som inte är att hänföra till det Fastighetsbolag som krav riktas mot. Inte

heller äger Kommunen rikta ekonomiska krav mot såväl och Fastighetsbolag som ny fastighetsägare avseende samma sak.

Samtliga viten som anges i detta avtal 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 bestämmelse i detta avtal, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som skadan överstiger det avtalade vitet.

10.5 ÖVRIGA VITEN

För det fall bestämmelsen i punkten 8.1.3 i detta avtal gällande passage genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör som bryter mot förpliktelsen utge ett vite om 1 000 kronor, per transport som inte passerar checkpointen enligt tidsplan som skriftligen beslutats vid samordningsmöte, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelserna och/eller att Exploatören visar att avvikelserna beror på omständigheter utom Exploatörens eller dennes leverantör/entreprenör(er)s kontroll.

För det fall att Exploatör skulle underlåta att samråda med Kommunen rörande utformning av avfallshantering inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, inom den tid som framgår av bestämmelsen i punkten 8.5.2 i detta avtal, innan det att aktuell Exploatör ger in ansökan om bygglov för sådant Delområde, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 100 000 kronor under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

För det fall bestämmelsen i punkten 8.5.4 i detta avtal, avseende skyldighet att innan ansökan om bygglov skickas in redovisa för Kommunen hur kraven angående dagvattenhantering ska uppfyllas, inte följs av Exploatören ska den Exploatör som föranlett avvikelserna utge vite till Kommunen med 200 000 kronor.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.5.5 i detta avtal vad gäller att takytan på tillkommande bebyggelse inom Delområde ska utföras med vegetationstak som täcker minst 70 % av takytan på respektive fastighet och att minst 50 % av vegetationstaken i sin tur utförs som biotoptak, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör på vars fastighet avvikelserna uppkommit, utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per kvadratmeter tak som avviker från de krav som specificeras ovan. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.6 i detta avtal gällande förbudet mot nyttjande av Kommunens mark för upplag inte följs av Exploatör, ska den Exploatör som är skyldig till överträdelsen, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

10.6 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Fastighetsbolag får inte överlåta detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

10.7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Fastighetsbolag ersättningar enligt detta avtal och tillhörande avtal i rätt tid, utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

10.8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och den/de Fastighetsbolag som berörs av ändringen eller tillägget.

10.9 BESLUTANDERÄTT

Bestämmelser i detta avtal som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Fastighetsbolag äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Fastighetsbolag får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

10.10 TVIST

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

Detta Exploateringsavtal är upprättat i tretton likalydande exemplar, varav vardera part har tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

..... den

För Nacka 3 AB

.....
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namnförtydligande

.....
Ulf Crichton

Exploateringschef

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 4 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 10 II AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 1 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Mässan KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 10 I AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 11 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Augustendal KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Oljekällaren KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Gustafshög KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Philipin KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Saluhallen KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande