

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR FISKSÄTRA ENTRÉ, FASTIGHETERNA ERSTAVIK 26:1, 26:109–118 MED FLERA I FISKSÄTRA

nedan benämnt ”Exploateringsavtal” eller ”detta avtal”.

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ”**Kommunen**”
- 2) Stena Sessan Nacka AB, org. nr 556533-7127
- 3) KB Josefina EV2, org. nr 969627-8390
- 4) KB Josefina IB, org. nr 969627-8150

Part 1) – 4) benämns i detta avtal enskilt för ”**part**” och gemensamt för ”**parterna**”.

Part 2) – 4) benämns i detta avtal gemensamt som ”**Exploatören**”.

Exploatören är solidariskt ansvariga för åtagandena och skyldigheterna i detta avtal.

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan Fisksätra Entré, med kommunens ärendenummer KFKS 2017/746, benämnd ”**Detaljplanen**”, bilaga 1. Detaljplanen omfattar norra delen av Fisksätra och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av bilaga 1. Inom området finns exempelvis Fisksätra centrum, delar av Fisksättravägen, norra parkeringen med ny bebyggelse, delar av befintlig bebyggelse och gårdar samt Braxenparken. Detaljplanens utformning har sin utgångspunkt i Detaljplaneprogram för Fisksätra antagen april 2013. Programmet syftar till att ge en helhetssyn över Fisksättras framtida utveckling.

Detaljplanens övergripande syfte är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet. Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett rusta upp kommunal gata med gång- och cykelväg samt gångstråk med mera inom området som är av betydelse för allmänheten.

Exploatören är ägare till fastigheterna Erstavik 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 (Stena Sessan Nacka AB), Erstavik 26:114 och 26:426 (KB Josefina EV2), Erstavik 26:112 (KB Josefina IB) i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom det område som är markerat med begränsningslinje inom Detaljplanen benämnt ”**Exploateringsområdet**”, bilaga 2.

1.2. Delområden

De tillkommande byggrätterna inom Exploateringsområdet är uppdelade i fyra tänkta delområden "Delområde 1", "Delområde 2", "Delområde 3" och "Delområde 4" se inringade områden enligt bilaga 2. Den tänkta områdesindelningen är preliminär och kan komma att förändras under projektets gång.

Delområdena kallas nedan var för sig för "Delområde" och gemensamt för "Delområdena".

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

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

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, bilaga 3.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt bilaga 4, bilaga 5 och bilaga 6 har genomförts, avser bygga totalt cirka 375 bostäder, ett äldreboende och en förskola fördelat på respektive delområde: "Delområde 1"; ca 119 lägenheter, "Delområde 2"; ca 70 lägenheter, ett äldreboende och en förskola, "Delområde 3"; ca 74 lägenheter och Delområde 4; ca 112 lägenheter. Antal lägenheter och verksamhetsindelning kan komma att förändras under projektets gång. Exploatören avser även att utveckla befintligt centrum genom att bl.a. bygga bort otrygga platser och tillskapa en mer inbjudande byggnad. Detaljplanen ger även en möjlighet till en påbyggnad av centrum för en eventuell framtida utökning av centrumverksamheter.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Exploateringsområdet med delområden
- Bilaga 3 Systemhandling daterad 19-12-20 (bifogas digitalt)
- Bilaga 4 Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering
- Bilaga 5 Servitutsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering (t-område)
- Bilaga 6 Servitutsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering (x-område)
- Bilaga 7 Nyttjanderättsavtal

<u>Bilaga 8</u>	Tidplan
<u>Bilaga 9</u>	Gestaltningprogram
<u>Bilaga 10</u>	Teknisk handbok, daterad 2020-02-04 (bifogas digitalt)
<u>Bilaga 11</u>	Miljöredovisning
<u>Bilaga 12</u>	Kommunens dagvattenstrategi
<u>Bilaga 13</u>	Dagvattenutredning allmän plats samt kvartersmark
<u>Bilaga 14</u>	Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka
<u>Bilaga 15</u>	Parkeringsutredning
<u>Bilaga 16</u>	Avtal om utbyggnad av allmänna Va-anläggningar m.m. avseende exploatering av 99954400 Fisksätra Entré
<u>Bilaga 17</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 18</u>	Moderbolagsborgen
<u>Bilaga 19</u>	Hängavtal

3. HANDLINGARS TURORDNING

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

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 12 och 13
3. Systemhandling
4. Övriga bilagor till exploateringsavtalet

4. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för alla parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast 2020-09-14 genom beslut som vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som parterna skriftligen överenskommer om mellan antagandet och laga kraft.

Exploatören är medveten 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 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 åtaganden enligt avtalet.

5. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatörens och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens moderbolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

6. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1. Marköverföring och ansvar

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt bilaga 4 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt bilaga 4 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

6.2. Markföreningar

Föreningar i Exploatörens mark

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. I den mån kvartersmark inom Fastigheterna, genom Detaljplanen får ny användning ansvarar emellertid Exploatören för kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Föreningar i mark som överläts till Kommunen

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt bilaga 4, ska inte innehålla högre halter av föreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Exploatören utför och bekostar nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet.

I den mån markföreningar påträffas i sådan mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, ska Exploatören inom rimlig tid kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i mark som överläts från Kommunen till Exploatören

Kommunen svarar för och bekostar eventuell sanering av mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill, avseende mark som överförs från Kommunens fastighet enligt bilaga 4. Kommunen ska härvid svara för sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens kostnadsansvar för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överläts till Exploatören. I den mån som utrednings- och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande saneringskostnaden.

Vidare gäller att Kommunen enbart svarar för merkostnader för transport och deponi av massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av krav på efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon lokal avsättning för.

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

I den mån markföroreningar påträffas i sådan mark som har överförts från Kommunen till Exploatören, ska Kommunen inom rimlig tid kontaktas av Exploatören. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

6.3. Servitut och Nyttjanderättsavtal

Servitut ska upplåtas enligt bilaga 5 och bilaga 6 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

I det fall det allmänna gångstråket lämpligast går i en annan sträckning än vad detaljplanen föreskriver (x-område) ska parterna överenskomma om ny sträckning i ett avtalsservitut som ersätter bilaga 6. En förändrad sträckning av gång- och cykelvägen måste vara lämplig för allmänhetens möjlighet att på ett naturligt sätt ta sig genom området mellan Fisksätravägen och Fidravägen. Villkor i övrigt ska vara samma som i bilaga 6. Parterna är medvetna om att detta kräver en ändring av detaljplanen.

Parterna har möjlighet att överenskomma om att exploatören ska ansvara för driften av det allmänna stråket enligt bilaga 6. Vid en sådan uppgörelse ska ett särskilt skötselavtal upprättas.

Nyttjanderättsavtal ska ingås enligt bilaga 7.

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

6.4. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 6.1 eller servitutsupplåtelse enligt 6.3. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Avsikten är att göra en ansökan i samband med att Detaljplanen och detta avtal antas.

Parterna medger varandra tillträde till respektive markområde respektive servitutsupplåtelse från och med Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft för att kunna påbörja bebyggelse och anläggningsarbeten.

6.5. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för Detaljplanens genomförande, såsom gemensamhetsanläggning för garage, kvartersgator, sopsug med mera.

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.

6.6. Gatukostnader

Genom att fullgöra sina förpliktelser i detta avtal, har Exploatören även fullgjort sina skyldigheter att betala för utbyggnaden av gata, väg och andra allmänna platser och gemensamma anläggningar inom Exploateringsområdet.

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.

7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

7.1. Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i tidplan enligt bilaga 8. Tidplanen kan efter överenskommelse ändras.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, Trafikförvaltningens utbyggnad av dubbelspår och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen och Trafikförvaltningen ska Exploatören 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. Exploatören ska delta med representant på projektsamordningsmötena. Innan entreprenadarbeten påbörjas inom exploateringsområdet ska syn hållas av områden och anläggningar som berörs.

För att skapa en hållbar stadsdel i Fisksätra 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.

7.2. Allmänna anläggningar – utförande, finansiering och ansvar

Exploatören är byggherre för utbyggnaden av allmän plats inom Exploateringsområdet och har därmed, i förhållande till Kommunen, ensamt ansvar för byggarbetsmiljön enligt gällande lag.

Exploatören ska projektera, utföra och bekosta de anläggningar och åtgärder som omfattas av systemhandlingen, bilaga 3. Anläggningarna ska utformas och utföras enligt gestaltningsprogrammet i bilaga 9. Systemhandlingen är ofullständig avseende dagvatten och behöver kompletteras. Detta ska vara färdigställt 2020-06-30.

Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående delar ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens tekniska handbok, bilaga 10 och kommunens dagvattenstrategi, bilaga 12, De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Exploatören detta.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning är Exploatören ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av anläggningarna.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför exploateringsområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa. I detta ingår även att förlänga gångtunnel under Fisksätravägen samt belysning avsedd för allmän plats placerad på tågplattformen.

Kontroll, besiktning och garanti

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för byggnads- och anläggningsarbetena. Relationshandlingar ska överlämnas till Kommunen senast två veckor innan slutbesiktningen.

Exploatörens anläggningsarbeten ska vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Kommunen senast 2030-12-20 om inte annat skriftligen överenskommes. Anläggningarna kan efter överenskommelse övertas etappvis. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år.

För skador som drabbar tredje man orsakade av fel på anläggning ansvarar Exploatören. Detta innebär att Kommunen, för det fall tredje man framställer krav på ersättning på Kommunen, äger rätt att regressvis framställa motsvarande ersättningsanspråk gentemot Exploatören.

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören ombesörja detta.

Erläggande av ersättning

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

7.3. ABT 06 och AB 04

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

7.4. Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under 2020 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start 2022.

7.5. Byggtrafik

Exploatören ansvarar för att ansöka om TA-plan hos kommunens trafikenhet i god tid.

7.6. Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, bilaga 9.

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

7.7. Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 11. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt upprättad detaljplan och miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts. Detta redovisas i egenkontrollprogram.

7.8. Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa kommunens dagvattenstrategi, bilaga 12. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 13, eller likvärdigt efter skriftlig överenskommelse. Detta redovisas i egenkontrollprogram.

7.9. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka", bilaga 14, och förbinder sig att följa och tillämpa modellen inom Exploateringsområdet. Exploatören ska utföra de mobilitetsåtgärder som presenteras i parkeringsutredningen, bilaga 15. Exploatören kan i samråd med kommunen välja att utföra andra mobilitetsåtgärder än de som presenteras i parkeringsutredningen. Detta redovisas i egenkontrollprogram.

7.10. Störningsskydd – buller

Exploatören ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas enligt bestämmelser i Detaljplanen.

7.11. Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

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.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och tillstånd från kommunen. Upplåtelse av allmän plats debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

7.12. Upplagsplats

Exploatören ska tillse att Kommunens mark under exploateringen 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 Exploatören eller av dessa anlita entreprenör.

För det fall att bestämmelsen i denna punkt mot nyttjande av Kommunens mark för upplag inte följs ska Exploatören utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen.

7.13. Flyttning av ledning

Separat avtal avseende Exploatörens åtaganden vad avser VA-infrastruktur (så kallat "Utbyggnadsavtal") tecknas i samband med Exploateringsavtalet med Nacka vatten och avfall AB, bilaga 16.

Exploatören är medveten om att fullföljande av Utbyggnadsavtal med Nacka vatten och avfall AB är en väsentlig förutsättning för fullföljandet av Exploateringsavtalet.

7.14. Befintlig vegetation och park

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

Om i Detaljplanen med n₁ markerat träd tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett vite uppgående till 3 000 000 kronor.

För undvikande av missförstånd ska vite enligt ovan i denna punkt inte utgå i den mån som Kommunens byggnadsnämnd har fattat ett beslut som medger avvikelsen.

7.15. Övriga avtal och överenskommelser

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

7.16. 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 raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är Exploatören 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 17.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören, i egenskap av företrädare för fastighetsbolag, skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

7.17. Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Inmätningarna ska redovisas enligt Kommunens anvisningar.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

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

8. KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kontaktorgan

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

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

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

Information till och kommunikation med allmänheten med flera

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 med flera.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Exploatören har det övergripande ansvaret för kommunikationen.

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 att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

9. ÖVRIGA VILLKOR

9.1. Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter på till exempel fasader, stödmurar med mera inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

9.2. Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 35 000 000 kronor.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig moderbolagsborgen med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand) enligt bilaga 18.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

9.3. Programkostnader

Exploatören ska ersätta kommunen för sin del av kostnader för "Detaljplaneprogram för Fisksätra", antaget 13 maj 2013. Kostnaderna räknas från och med 2012 till antaget program och uppgår till 798 423 kr. Kostnaderna faktureras då detaljplanen vunnit laga kraft.

9.4. Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploatören, eller den 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.

9.5. Överlåtelse av Exploateringsområdet m.m.

Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att den exploatering som framgår av Exploateringsavtalet kan genomföras även vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet. Tillträdande fastighetsägare blir således skyldiga att efterleva de förpliktelser som den överlåtande fastighetsägaren har enligt Exploateringsavtalet. Samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer omfattas av denna bestämmelse.

Undantaget de fastighetsregleringar som anges i bilaga 4, bilaga 5 och bilaga 6 förbinder sig Exploatören att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet att iaktta följande bestämmelser. Exploatören är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelser. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgift om köpare med tillhörande organisationsnummer samt, för det fall del av Området överlåtits, karta med tydlig markering av den del som överlåtits.

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 35 000 000 kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Exploatören se bilaga 19. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Exploatören har enligt Exploateringsavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet, att Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör.

9.6. Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

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

9.7. 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 detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till

penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

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

9.8. Dröjsmålsränta

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

9.9. Ändringar och tillägg

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

Bestämmelser i Exploateringsavtalet 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 Exploatören äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploatören 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.

9.10. Tvist

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Stena Sessan Nacka AB

.....

.....

.....

.....

..... den
För KB Josefina EV2

..... den
För KB Josefina IB

.....

.....

.....

.....