

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR RÖDA LÄNGAN

DETALJPLAN ORMINGEHUS 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) BRF Betsövägen, org. nr 769621-6881,

Part 1) – 2) benämns i detta avtal enskilt för "part" och gemensamt för "parterna".

Part 2) benämns i detta avtal enskilt för "Exploatören".

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan Ormingehus benämnd "Detaljplanen", Bilaga 1. Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 60:1, Orminge 59:1, Orminge 46:1, Orminge 46:2, Orminge 46:4 och Orminge 47:1. Detaljplanen berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns bland annat gatorna Betsövägen, Edövägen och Kanholmsvägen, gång- och cykelbanor längs Branhällstigen och torget vid Röda längan.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Exploatören är ägare till fastigheten Orminge 46:4 i Nacka kommun och avser att bygga på befintlig bebyggelse med tre våningar samt anlägga parkeringsgarage inom det område som är markerat med orange färg inom Detaljplanen, bilaga 2 benämnt "Exploateringsområdet". Exploatören planerar att tillskapa en tredimensionell fastighet för de tillkommande våningarna.

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt

andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Parterna är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Parterna är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum enligt omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3, och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av detta avtal, ska belasta Exploatören.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 4 har genomförts, avser bygga totalt cirka 60 bostäder.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
<u>Bilaga 2</u>	Exploateringsområdet
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings- och utförandebeskrivning
<u>Bilaga 4</u>	Marköverföringsområde
<u>Bilaga 5</u>	Nyttjanderättsavtal under byggtiden
<u>Bilaga 6</u>	Servitutsavtal avseende allmän gångväg under portik
<u>Bilaga 7</u>	Servitutsavtal avseende bergvärme
<u>Bilaga 8</u>	Servitutsavtal dränering och grundläggning
<u>Bilaga 9</u>	Överenskommelse inför fastighetsbildning
<u>Bilaga 10</u>	Bullerutredning
<u>Bilaga 11</u>	Avtal om bullerreducerande åtgärder
<u>Bilaga 12</u>	Nacka vatten och avfalls anvisningar om dagvatten
<u>Bilaga 13</u>	Dagvattenutredning
<u>Bilaga 14</u>	Rekommenderade parkeringstal
<u>Bilaga 15</u>	Tidplan/Skedesplan
<u>Bilaga 16</u>	Utbyggnadsordning
<u>Bilaga 17</u>	Bebyggelseförslag från Exploatören
<u>Bilaga 18</u>	Trafikföringsprinciper Orminge C
<u>Bilaga 19</u>	Genomförandekrav
<u>Bilaga 20</u>	Gestaltningssprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Orminge
<u>Bilaga 21</u>	Skydd av vegetation – trädinventering
<u>Bilaga 22</u>	Skydd av vegetation - vegetationsavtal
<u>Bilaga 23</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 24</u>	Anvisningar om inmätning
<u>Bilaga 25</u>	Bolagsgaranti
<u>Bilaga 26</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. Övriga bilagor

4. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast maj 2020 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 ska vidtas 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 åtagande enligt avtalet.

5. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den 19 oktober 2017 (**Ramavtalet**), KFKS 2017/979-1. Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

6. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås 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 bolagsordning 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.

7. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverföring och ansvar

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt bilaga 9 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Exploatören ska ges rätt att nyttja den mark som avstås enligt ovan under byggtiden i enlighet med ett nyttjanderättsavtal, bilaga 5.

7.2 Markföroreningar

Mark inom Exploatörens egen fastighet

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.

Mark som ska överlåtas från Exploatören till Kommunen

Exploatören ska bekosta eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndighet och som är relaterad till föroreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören åtar sig att utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföroreningar som påträffas inom aktuella markområden. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

För att säkerställa att de aktuella markområdena uppfyller ovan ställda krav, har Kommunen rätt att utföra nödvändiga utredningar och de saneringsarbeten som föranleds av dessa på Exploatörens bekostnad. Exploatören åtar sig därmed att ersätta Kommunen för härvid uppkomna kostnader. Exploatören är inte skyldig att ersätta Kommunen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

7.3 Servitut

Servitut ska upplåtas för ändamål allmän gångväg under portik enligt bilaga 6 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål bergvärme enligt bilaga 7 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål dränering och grundläggning enligt bilaga 8 efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Servitutsavtalen ovan kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

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.

7.4 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 7.1 eller servitutsupplåtelse enligt 7.3. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader för överföring av kvartersmark. Förrättningskostnad för reglering av allmän platsmark ska finansieras genom exploateringsersättning i enlighet med 8.2.

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av eventuellt erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för Detaljplanens genomförande.

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

8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

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 bilaga 15.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Höjdsättning av kvartersmark ska anpassas efter höjdsättning av allmän platsmark.

Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Detaljplanen och Samordningsområdet för Orminge centrum och med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören och övriga byggherrar inom Samordningsområdet Orminge centrum genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera. Exploatören och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är även angeläget att Exploatören söker samarbete med byggherrar för angränsande exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel i Orminge centrum är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Projektering och utförande

Kommunen ska projektera, utforma och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 3. Exploatören ska bekosta desamma enligt nedan.

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för utbyggnad (total entreprenadkostnad) inklusive upphandling, projektering, projektledning, projektsamordning, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut i Samordningsområdet Orminge centrum erlagga en

exploateringsersättning till Kommunen om 1 700 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som tillskapas inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet.

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

Indexuppräknning

Beloppet för exploateringsersättningen som Exploatören ska erlægga är i Exploateringsavtalet angivet i penningvärde maj 2019. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i bilaga 6.

Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om 10 421 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på antalet kvadratmeter BTA, som Detaljplanen kommer medge inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet, vilket har uppskattats till 6 130 kvadratmeter.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter BTA som kan tillskapas inom Exploateringsområdet fastställts, ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske utifrån det högsta antalet BTA som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättning preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad Part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga exploateringsersättningen uppgår till. Sådan utbetalning ska inte ske till Exploatören, till den del som mellanskillnaden föranleds av att Exploatören inte sökt få tillstånd att tillskapa det högsta antal BTA som Detaljplanen medger.

Den slutliga exploateringsersättningen ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast fem år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Enligt den självkostnadsprincip som normalt gäller för all kommunal verksamhet, får Kommunen inte ta ut en högre avgift än vad som behövs för att täcka aktuell kostnad. Mot denna bakgrund ska den del av erhållen exploateringsersättning som överstiger Kommunens utbyggnadskostnad inom ett fördelningsområde, återbetalas till exploatörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av Kommunstyrelsen i Nacka kommun.

Gatukostnader

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

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. Gemensam syn av anläggningen ska göras innan åtgärd vidtas, om inte särskilda omständigheter råder. Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Exploatören ersätta Kommunen för eventuella merkostnader detta orsakar Kommunen.

8.3 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.

8.4 Byggtrafik

Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon mm är tillåtna utan anmälan och tillstånd. Trafikanordningsplan (TA-plan) och schakttillstånd anmäls/söks via Kommunens system ISY CASE, <https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omsidor/tillstand/>

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

Exploatören ska hålla Kommunen informerad om Exploatörens byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från Kommunen. Exploatören förbinder sig även att följa Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden, bilaga 18.

8.5 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med bebyggelseförslaget, bilaga 17 samt gestaltningsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, bilaga 20.

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.

8.6 Krav under genomförandet

Exploatören förbinder sig att följa och vidta åtgärder enligt genomförandekrav, bilaga 19.

8.7 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Nacka vatten och avfalls anvisningar för dagvatten, bilaga 12. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se bilaga 13.

8.8 Parkeringsstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringsstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, bilaga 14, inom Exploateringsområdet.

8.9 Störningsskydd – buller

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

Vid tidpunkten för avtalets ingående finns en fläktanordning på grannfastigheten Orminge 47:1 som överskrider de bullerkrav som ställs i Detaljplanen. Exploatören har träffat avtal, bilaga 11, med fastighetsägaren för Orminge 47:1 för att säkerställa att åtgärder vidtas vid källan så att de framtida bostadshusen inom Detaljplanen uppfyller riktvärden för buller.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 2 miljoner kronor i penningvärde maj 2019.

8.10 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 debiteras enligt taxa. Exploatören ska informera Kommunen om behov av upplåtelse av allmän plats i Orminge centrum innan exploatören skickar in sådan ansökan till berörd myndighet.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn hålls innan etablering sker. Exploatören kallar till den gemensamma synen.

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

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

8.11 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 berörd myndighet. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av dessa anlitad entreprenör.

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

8.12 Flyttning av ledning

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

8.13 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 skyddade träd inom kvartersmark enligt nedan.

Kommunen har utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. De träd som markerats i Bilaga 21 är särskilt skyddsvärda. Om sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt bilagt vegetationsavtal, Bilaga 22.

8.14 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.

8.15 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 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 23.

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.

8.16 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, våghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 24.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

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

9. KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kontaktorgan

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av 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 mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl. Exploatören ansvarar för att kommunicera med verksamheter och privatpersoner som direkt berörs av utbyggnaden, till exempel av störande arbeten som borring, spontarbeten och sprängning.

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

varumärkesstärkande kommunikation mot allmänheten. Kommunen ska informeras om alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena i förhand.

Konsten att skapa stad

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Exploatören åtar sig frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

10. ÖVRIGA VILLKOR

10.1 Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörens samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet, ska Exploatören senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet enligt följande.

Säkerhet ska utgöras av en självständig, ovillkorlig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank, eller, bolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunens kommunstyrelse godkänner.

Exploateringsersättning

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt avsnitt 8.2 ovan, Allmänna anläggningar – utförande och finansiering, har Exploatören ställt ut säkerhet enligt bilaga 25.

Preliminärt ersättningsbelopp: 10 421 000 kronor.

Ställd säkerhet ska förnyas om ersättningsbeloppet av någon anledning ska beräknas till ett högre belopp i enlighet med Exploateringsavtalet samt härvid omfatta ett åtagande som avser detta högre belopp.

10.2 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 9, förbinder sig Exploatören att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet att iakttä följande bestämmelser. Exploatören är skyldigt att skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen. 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 4 miljoner kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Exploatören se bilaga 26. 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.

10.3 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas Betsövägen Vision AB, org. nr. 559198-4520.

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

10.4 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlagga 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.

10.5 Dröjsmålsränta

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

10.6 Ändringar och tillägg

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



Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning av detta avtal ske.

10.7 Tvist

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

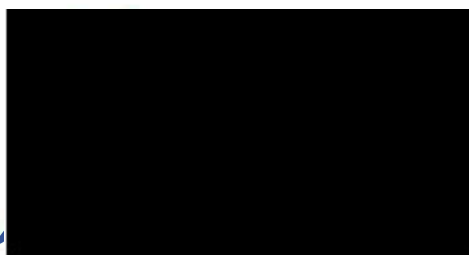
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Företaget AB

.....

.....



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the bottom right corner of the page.