

**MARKGENOMFÖRANDEAV
TAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT
VERKSAMHETSOMRÅDE
ORMINGE TRAFIKPLATS
I NACKA KOMMUN**

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1. Parter.....	4
2. Bakgrund och exploateringsområde	4
3. Detaljplan	4
4. Överlåtelse av kvartersmark	4
4.1. Överlåtelseavtal	4
4.2. Exploatörens rätt att disponera Markområdet	5
5. Fastighetsrättsliga frågor	5
5.1. Fastighetsbildning.....	5
5.2. Gemensamhetsanläggningar	5
5.3. Markföreningar	6
5.3.1. Sulfidförande massor	6
6. Genomförande av exploatering	7
6.1. Samordning och tidplan.....	7
6.1.1. Samordning	7
6.1.2. Huvudtidplan	8
6.1.3. Startmöte	8
6.2. Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.....	8
6.2.1. System för avfallshantering.....	9
6.3. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	9
6.3.1. Projektering.....	9
6.3.2. Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar	9
6.3.3. Övertagande av allmänna anläggningar	10
6.3.4. Exploatörens drifts- och underhållsansvar för allmänna anläggningar	10
6.3.5. Etableringsbesiktning	10
6.3.6. Exploatörens ansvar för fel och skada.....	10
6.3.7. Ersättning för allmänna anläggningar	12
6.3.8. Fullgörande av allmänna anläggningar.....	12
6.3.9. Kostnadsberäkning av allmänna anläggningar	12
6.3.10. Gatukostnadsersättning	12
6.3.11. Mervärdesskatt	12
6.4. Parkering	14
6.4.1. Laddplatser	14
6.5. Återställande och anslutningsarbeten.....	14
6.6. Lov-, tillstånd och markåtkomst	14

6.7.	Ledningsarbeten.....	14
6.8.	Dagvatten	15
6.9.	Miljöåtgärder	15
6.9.1.	Träd, vegetation och naturmark.....	15
6.10.	Gestaltningssprogram	16
6.11.	Proaktiv bygglovsprocess.....	16
6.12.	Kommunikation	16
6.13.	Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande	17
6.14.	Byggetablering	17
6.15.	Byggtrafik och framkomlighet.....	18
6.16.	Informationsskyltar	18
6.17.	Krav på tillgängliga anläggningar under byggtiden.....	18
7.	Ersättning	19
7.1.	Exploateringsersättning.....	19
8.	Säkerhet	19
9.	Överlåtelse av fastighet inom Markområdet	19
10.	Överlåtelse av Markgenomförandeavtalet	20
11.	Utkrävande av vite	21
12.	Dröjsmålsränta	21
13.	Ansvar för skada	21
14.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	21
15.	Genomförd exploatering	21
16.	Ändringar och tillägg	21
17.	Tvist	21

Bilagor

- Bilaga 1 – Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 – Överlåtelseavtal
- Bilaga 3 – Exploatörens skyldigheter vid projektering och produktion av allmänna anläggningar m.m.
- Bilaga 4 – Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar
- Bilaga 5 – Intentionsavtal NVOA
- Bilaga 6 – Miljökontrakt
- Bilaga 7 – Gestaltningsprogram
- Bilaga 8 – Borgensåtagande

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheterna Nacka Tollare 1:3 samt Lännersta 10:1 ”**Fastigheterna**”

Och

Tranviks Udde Orminge AB (organisationsnummer 559414-6937)
”**Exploatören**”

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”

2. Bakgrund och exploateringsområde

Kommunstyrelsen har 2022-10-24 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet genom att ingå markanvisningsavtal. Markområdet utgör del av Fastigheterna. Det markanvisade området kallas hädanefter ”**Markområdet**”.

Detta avtal, ”**Markgenomförandeavtalet**”, fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

3. Detaljplan

Ett detaljplaneförslag, KFKS 2013/543–214, nedan kallat ”**Detaljplanen**” har tagits fram för Markområdet. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan ”**Planområdet**”.

Syftet med Exploatörens förvärv av Markområdet är att Exploatören ska utveckla Markområdet i enlighet med Detaljplanen. Den avsedda bebyggelsen inom Markområdet förutsätter att Detaljplanen medger användning för bl.a. drivmedelsstation, fordonservice och parkering och bebyggelse.

Mot bakgrund av vad som framgår ovan har Parterna ingått detta Markgenomförandeavtal.

4. Överlåtelse av kvartersmark

4.1. Överlåtelseavtal

Kommunen ska till Exploatören överlåta Markområdet på de villkor som framgår av bilaga 2, ”**Överlåtelseavtalet**”. Överlåtelseavtalet ingås mellan Parterna denna dag och parallellt med detta avtal. Exploatören ska tillträda Markområdet 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, ”**Tillträdesdagen**”.

4.2. Exploatörens rätt att disponera Markområdet

Parterna är överens om att Exploatören ska ha rätt att, från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till Tillträdesdagen, disponera Markområdet för att vidta förberedande åtgärder för byggnation, byggetablering, inleda arbete med grovplaningsåtgärder och grundläggningsåtgärder innefattande anläggande av byggväg och avverkande av träd, nedan benämnt "Förberedande Arbeten".

Exploatörens rätt att disponera Markområdet enligt ovan förutsätter att Exploatören erhåller och innehar erforderliga tillstånd för Förberedande Arbeten.

Om Markgenomförandeavtalet upphör och upphörandet beror på omständigheter för vilka Exploatören ansvarar åligger det Exploatören att, utan dröjsmål och på egen bekostnad, bortforsla egendom som Exploatören tillfört Markområdet och återställa Markområdet till den standard och den funktion som förelåg innan Förberedande Arbeten påbörjades.

Kommunen har ingen skyldighet att mot ersättning överta genomförda utredningar eller på annat sätt ersätta Exploatören för eventuella nedlagda kostnader med anledning av Förberedande Arbeten.

5. Fastighetsrättsliga frågor

5.1. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning av Markområdet.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder inom Markområdet, såsom exempelvis bildande av gemensamhetsanläggning, 3D-fastighetsbildning och servitut ansöks och bekostas av Exploatören.

Om fastighetsbildningen medför mindre gränsjusteringar av Markområdet, som påkallas av Lantmäteriet för att fastighetsbildningen ska komma till stånd och som inte förutsetts i Överlåtelseavtalet, ska detta ske utan ersättning till den avstående Parten.

Ansökan ska lämnas in till lantmäteriet snarast, om inte Parterna gemensamt bestämmer annat, efter det att Överlåtelseavtalet har undertecknats av Parterna. Parterna ska medverka till att fastighetsbildning sker snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

5.2. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska söka och medverka till genomförandet av förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149). Vid tecknande av detta Markgenomförandeavtal har Parterna identifierat att följande anläggningar kan erfordras vid eventuella framtida avstyckningar inom Markområdet:

- Vid framtida avstyckningar inom Markområdet ska gemensamhetsanläggning bildas för dagvattenhanteringen för Markområdet.
- Vid framtida avstyckningar inom Markområdet ska gemensamhetsanläggning bildas för vatten- och avloppsledningar inom Markområdet.

5.3. Markföreningar

Med beaktande av vad som anges i punkt 5.3.1 nedan, svarar Exploatören för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Exploatörens tillträde till Markområdet.

Kommunens kostnadsansvar enligt denna punkt upphör ett år efter att Exploatören beviljats startbesked för uppförande av byggnaderna inom Markområdet.

5.3.1. Sulfidförande massor

Parallellt med detaljplanarbetet har Exploatören ansvarat för att genomföra nödvändiga undersökningar för att fastställa omfattningen av eventuella sulfidhaltiga massor samt åtgärder för hantering och kostnaderna för dessa. Exploatören har genom utredningen estimerat att det är möjligt att återanvända cirka 15 400 kubikmeter bergschakt vid fyllning till grovplanerad mark.

Parterna är överens om att förekomst av sulfidberg är att betrakta som en naturlig förekomst och inte som en markförening. Kommunen erinrar om att sulfidberg inte utgör någon risk i orört tillstånd utan det är vid sprängning och krossning av sulfidhaltigt material som behovet av hantering av losshället bergschakt uppstår.

Parterna ska, i den mån möjligt, återanvända eventuella sulfidförande massor vid utbyggnad av Markområdet och omkringliggande allmän platsmark. Parterna är vidare överens om att eventuella sulfidförande massor ska återanvändas i nedanstående ordning.

- i. Grovplanering av Markområdet (estimerat till ca 13 900 kubikmeter)
- ii. Anläggningar som Exploatören ansvarar för att utföra enligt punkt 6.3 (estimerat till ca 440 kubikmeter)

- iii. Fyllnadsmassor från grovplanerad marknivå till under färdig grund inom Markområdet och angränsande allmän platsmark (estimerat till ca 3000 kubikmeter)
- iv. Anläggningar som Kommunen ansvarar för att utföra enligt punkt 6.3 (estimerat till ca 1 000 kubikmeter)

Återanvändningen av sulfidförande massor enligt punkt iv ovan ska hanteras av Kommunen och på Kommunens bekostnad samt ske löpande och utan dröjsmål efter begäran därom från Exploatören fram till dess att grovplaneringen av Markområdet skett till avsett utförande, vilket estimeras vara under en period om 4–6 månader från det att startmöte hållits.

I det fall att mängden sulfidförande massor överskrider den mängd massor som är möjliga att återanvända enligt punkterna i-iv ovan är Parterna överens om att Kommunen ska svara för och bekosta transport och deponi för sådana massor. Kommunen ska tillse att sådan borttransport och deponi sker löpande och utan dröjsmål efter begäran därom från Exploatören intill till dess att grovplaneringen av Markområdet skett till avsett utförande. I det fall att det blir aktuellt med deponering av sulfidförande massor ska Parterna verka för att massorna i första hand återanvänds av Kommunen. Kommunen bekräftar och accepterar ansvar över att sulfidförande massor används på allmän platsmark enligt ovan.

6. Genomförande av exploatering

6.1. Samordning och tidplan

6.1.1. Samordning

Kommunen och Exploatören ska genomföra exploateringen inom Markområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta Markgenomförandeavtal.

Exploatören ska samordna genomförandet av exploateringen inom Markområdet med Kommunen, de ledningsdragande bolagen och övriga aktörer som berörs av genomförandet av Detaljplanen.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är samordnade vad avser läge och höjd.

Om någon av Parterna anser att det behövs ska Kommunen, eller den Kommunen utser, ansvara för att kalla Exploatören till samordningsmöten. Exploatören ska på egen bekostnad delta på dessa samordningsmöten och medverka till att arbetena i Markområdets omgivning detaljplaneras och är, vad gäller tider och ytor, samordnade.

Detaljplaneringen ska omfatta, men är inte begränsad till, att redogöra för etableringar, fastighetsgränser, arbetsområdesgränser, ledningsarbeten, trafik under byggtid, inflyttningstider, arbetsmiljö, andra arbeten samt ansvar för ytor och gränssnitt.

Parterna ska samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, befintliga verksamheters behov med mera.

6.1.2. Huvudtidplan

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen senast tre månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Av huvudtidplanen ska planerade arbeten, planerad tidpunkt för färdigställande av de allmänna anläggningarna, inflyttning inom kvartersmarken och uppskattad tidpunkt för ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering framgå. Exploatören och Kommunen ska informera varandra om förändringar som påverkar tidplanen.

Huvudtidplanen ska även omfatta kritiska hålltider i Parternas respektive entreprenader för att möjliggöra en god framdrift för båda Parter.

6.1.3. Startmöte

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna hålla ett startmöte. Syftet med startmöte är att bestämma formerna för det fortsatta arbetet, uppföljning av Exploatörens åtaganden enligt Markgenomförandeaftalet samt upprätta rutiner för ekonomisk uppföljning. Exploatören ansvarar för att kalla till startmötet.

6.2. Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Inom Markområdet avser Exploatören uppföra cirka 14 461 kvadratmeter BTA för verksamhetslokaler. Det exakta antalet kvadratmeter BTA kommer framgå i det bygglov som Exploatören beviljas. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009, dock med beaktande av att Parterna är överens om att områden under skärmtak samt öppna kallgarage inte ska anses utgöra BTA.

Exploatören ska genomföra exploateringen på kvartersmarken i enlighet med Detaljplanen och detta Markgenomförandeaftal. Exploatören ska innan hyresgästs inflyttning till respektive byggnad ha färdigställt den yttre miljön i anslutning till den byggnad som tas i bruk genom beslut om slutbesked eller interimistiskt slutbesked, med undantag för sådana eventuella åtgärder som är säsongsberoende.

Exploatören svarar för alla övriga utgifter som uppstår med anledning av den exploatering som sker inom Markområdet. Detta innefattar, men är inte begränsat till, kostnader för anslutning av vatten-, avlopp och el. Exploatören ska träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare.

6.2.1. System för avfallshantering

Samråd om val av system för avfallshantering har skett med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

6.3. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Som en följd av Exploatörens utbyggnad inom Markområdet behöver allmänna anläggningar, både inom och utanför Markområdet, nybyggas, byggas om eller justeras.

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av anslutningslösning, Cirkulationsplatsen, från Ormingeleden till Markområdet, den gångväg som ska anläggas och kopplas till Sparvstigen, anslutningslösningen till Markområdet samt anläggande av dagvattenyta. Kommunen ska efter bästa förmåga verka för att åtgärderna färdigställs senast inom ett (1) år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Exploatören att Kommunen färdigställer anläggningarna enligt detta stycke inom föreskriven tid.

Exploatören ansvarar och bekostar projektering och utbyggnad av lokalgata och till lokalgatan hörande bullerplank, ”**Lokalgatan**”.

Från det att Exploatören har rätt att disponera Markområdet enligt punkt 4.2 ovan ska Exploatören vid var tidpunkt ha rätt och möjlighet att ansluta till Markområdet från Ormingeleden, vilket innefattar att Exploatören ska ha rätt att, anlägga en provisorisk byggväg över Kommunens mark till dess att anslutningslösningen mellan Ormingeleden och Markområdet färdigställts. Eventuellt anlagd byggväg ska återställas av Exploatören efter det att anslutningslösningen färdigställts. Exploatörens rätt att anlägga provisorisk byggväg förutsätter att Exploatören inhämtat nödvändiga tillstånd för detta.

6.3.1. Projektering

Projektering ska utföras i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens standard, bilaga 3, ”*Exploatörens skyldigheter vid projektering och produktion av allmänna anläggningar m.m.*”, som Exploatören förbinder sig att följa. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande, som inte oskäligen ska fördröjas eller förvägras, av samtliga handlingar som ligger till grund för byggandet av Lokalgatan. Kommunens godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

6.3.2. Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar

De anläggningar som ingår i Exploatörens åtaganden och vad som gäller för Exploatörens åtaganden redogörs för i bilaga 4 ”*Omfattnings- och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar*”, och de dokument som bilagan hänvisar till.

6.3.3. Övertagande av allmänna anläggningar

Kommunen övertar Lokalgatan efter godkänd slutbesiktning. Senast en (1) vecka innan slutbesiktning av Lokalgatan utförs ska kommunen bjudas in till att genomföra en syn av Lokalgatan.

6.3.4. Exploatörens drifts- och underhållsansvar för allmänna anläggningar

Exploatören ska svara för säkerhet, funktion, drift och underhåll av Lokalgatan fram till dess att Kommunen övertagit ansvaret för den enligt punkt 6.3.3. Exploatören ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar fram till och med godkänd etableringsbesiktning.

6.3.5. Etableringsbesiktning

Etableringsbesiktning ska genomföras efter två växtsäsonger. Etableringsbesiktningen ska utföras av en certifierad besiktningsman för utemiljö (BEUM, SP). Färdigställandeskötsel av växtmaterial som besiktigas/avsynas ska ingå vid etableringsbesiktningen.

6.3.6. Exploatörens ansvar för fel och skada

Exploatören ska tillse att ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten utfärdade av BKK) gäller för Exploatörens entreprenad(-er) avseende Lokalgatan, varvid garantitiden ska vara minst fem (5) år och i övrigt ska sedvanligt ansvar enligt ABT 06 tillämpas. Gällande träd och planteringar med mera, det vill säga växtmaterial, ska dock garantitiden vara minst två (2) växtsäsonger efter godkänd etableringsbesiktning. Exploatören ska samråda med och skäligen beakta Kommunens synpunkter i samband med valet av entreprenör(er) för utförandet av Lokalgatan.

Efter att Kommunen övertagit entreprenaden/entreprenaderna ska utgångspunkten vara att Exploatören till Kommunen ska överlåta sina rättigheter att gentemot anlitad entreprenör/entreprenörer göra gällande fel och skadeståndsansvar enligt det entreprenadavtal som träffats mellan Exploatören och dess entreprenör/entreprenörer. Från och med entreprenadens/entreprenadernas godkännande ska av Exploatören anlitad entreprenör/entreprenörer således gentemot Kommunen förpliktas att i samma utsträckning som i förhållande till Exploatören på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som framträder i anläggningarna under garantitiden, och väsentliga fel (enligt kapitel 5 ABT 06) som under en ansvarstid om tio år framträder efter utgången av femårsperioden, samt svara för skador till följd av fel i anläggningarna. Exploatörens rätt att överlåta rätten att göra gällande fel och skadeståndsansvar enligt ovan förutsätter att:

- (i) Entreprenadavtalet föreskriver ett fel- och skadeståndsansvar för entreprenören som minst motsvarar vad som föreskrivs i ABT 06;

(ii) Exploatören har tillhandahållit Kommunen underlag utvisande urval av upphandlad entreprenörs referensprojekt;

(iii) upphandlad entreprenör har ställt ut säkerhet för sitt åtagande motsvarande minst ett belopp om 10 % av kontraktssumman under entreprenadtiden och 5 % för tid därefter intill två år efter entreprenadens godkännande eller, om fel konstateras vid besiktning inom denna tid, till dess att felet har avhjälpats, eller entreprenörens åliggande har fullgjorts på annat sätt. Säkerheten ska gälla även i förhållande till Kommunen när Kommunen övertar rätten att göra gällande fel/skadeståndsansvar gentemot entreprenören;

(iv) upphandlad entreprenör innehar minst sådan försäkring som föreskrivs i ABT 06;

(v) upphandlad entreprenör vid ingåendet av entreprenadavtalet kan uppvisa en kreditvärdighet om minst nivå "A"; samt

(vi) Exploatören har skriftligen informerat entreprenören om överlåtelsen av rätten att göra gällande fel/skadeståndsansvar och tillställt Kommunen bevis på att entreprenören blivit informerad.

Genom överlåtelse av rätten att göra gällande fel- och skadeståndsansvar enligt ovan ska Exploatörens åtaganden avseende Lokalgatan och växtmaterial anses vara fullgjorda och slutligt reglerade.

Om Exploatören ingår avtal med entreprenör som inte uppfyller rekvisiten i (i)-(iv) i denna punkt ska Exploatören inte ha rätt att överlåta rättigheterna enligt entreprenadavtalet/en. Exploatören och ska i sådant fall i förhållande till Kommunen, under garantitiden enligt ABT 06, ansvara för att på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som föreligger i anläggningarna samt även för väsentligt fel som visar sig efter utgången av femårsperioden under en ansvarstid om tio år, från och med dagen för övertagandet av varje anläggning. Exploatören förbinder sig också att ansvara för och på egen bekostnad åtgärda skada på grund av fel i anläggningarna.

Vid tolkningen av omfattningen av Exploatörens ansvar enligt stycket ovan ska bestämmelserna om ansvar under garantitid och om ansvar för väsentligt fel i kapitel 5 i ABT 06 tillämpas. Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06, åligga Exploatören att i förhållande till Kommunen avhjälpa såvida felet inte beror på av Kommunen anvisad teknisk lösning eller konstruktion eller av Kommunen lämnad felaktig uppgift. Om Exploatören inte avhjälpes fel eller åtgärdar skada på grund av fel, som Exploatören enligt föregående stycket ansvarar för, äger Kommunen rätt att avhjälpa fel och åtgärda skador på Exploatörens bekostnad.

6.3.7. Ersättning för allmänna anläggningar

Exploatören äger inte rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende de allmänna anläggningarna eller för annan kostnad som kan uppstå i samband med fullgörandet. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn eller överlåtelse av de allmänna anläggningarna.

6.3.8. Fullgörande av allmänna anläggningar

Exploatören förbinder sig att senast tre år efter det att Exploatören tillträtt Markområdet och erforderliga bygglov vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga Exploatörens åtaganden enligt punkt 6.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar*. Ovan angiven tidsfrist för Exploatören förutsätter att Kommunen genomfört anslutningslösning från Ormingeleden till Markområdet samt anlagt dagvattenyta enligt punkt 6.3. Ovan angiven tidsfrist ska inte heller gälla om Exploatören inte uppfyller Exploatörens åtaganden enligt punkt 6.3 på grund av omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida eller omständighet utanför Exploatörens kontroll och som inte vid Markgenomförandavtalets ingående kunde förutses och inte med rimliga åtgärder kan övervinnas av Exploatören.

6.3.9. Kostnadsberäkning av allmänna anläggningar

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen kostnadsberäkningar av Lokalgatan. Kostnadsberäkningarna ska tas fram och överlämnas till Kommunen vid två tillfällen, dels så snart systemhandling har tagits fram, dels så snart bygghandling har tagits fram. I bilaga 3, *"Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande"* framgår hur kostnadsberäkningen ska utformas. Kommunen har rätt att själv på Exploatörens bekostnad ta fram dessa kostnadsberäkningar om Exploatören inte tillhandahåller dem om ytterligare kostnadsberäkning krävs.

När anläggningsarbetena för Lokalgatan har påbörjats, ska Exploatören tillhandahålla Kommunen en slutkostnadsprognos enligt vad som anges i bilaga 3 *"Exploatörens skyldigheter vid projektering och utförande"*.

6.3.10. Gatukostnadsersättning

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt kapitel 6 och 7 i detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen.

6.3.11. Mervärdesskatt

För arbete relaterat till Lokalgatan som Exploatören ska utföra enligt 6.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar*, vilka ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

- a) Löpande genom att Kommunen får årlig justering av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan justering ska baseras på justeringshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen. Parterna är dock överens om att Kommunen utan dröjsmål efter övertagande av Lokalgatan ska ansöka om ersättning för ingående mervärdesskatt som framgår av den justeringshandling som Exploatören överlämnar i samband med att Lokalgatan överlämnas.
- b) Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 5 kap. 32 § mervärdesskattelagen (2023:200) ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling.

Återbetalning enligt punkterna a) eller b) ovan ska ske endast under förutsättning att och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkterna a) eller b) ovan, i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen. Om Kommunen redan återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt.

Exploatören äger vidare inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt punkterna a) eller b) ovan om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågasätter mervärdesskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbara från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt punkterna a) eller b) ovan. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses. Parterna är överens om att Kommunen utan dröjsmål efter övertagande av Lokalgatan ska ansöka om ersättning för ingående mervärdesskatt som framgår av den justeringshandling som Exploatören överlämnar i samband med att Lokalgatan överlämnas.

För undvikande av oklarhet ska ersättning för mervärdesskatt även tillfalla Exploatören i det fall mervärdesskatt återbetalas till Kommunen genom ersättning för ingående mervärdesskatt i enlighet med lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Sådan ersättning ska i enlighet med ovan ansökas av Kommunen så snart det är möjligt.

6.4. Parkering

Erforderlig parkering ska av Exploatören anordnas inom Markområdet.

Kommunens vid var tid gällande modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

Parkering kommer att tillskapas i underjordiska garage, i marknivå, och i ett öppet P-däck, inom Markområdet.

Inom Markområdet ska 50 cykelparkeringsplatser ordnas.

6.4.1. Laddplatser

Exploatören ska tillse att sex publika laddplatser anläggs inom Markområdet.

6.5. Återställande och anslutningsarbeten

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdet. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för återställande- och anslutningsarbetena. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

6.6. Lov-, tillstånd och markåtkomst

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för. Det åligger även Exploatören att ingå avtal avseende markåtkomst för det fall sådant avtal krävs för de delar av exploateringen som Exploatören ansvarar för.

6.7. Ledningsarbeten

Exploatören ska träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar i kvartersmark och allmän plats inom Markområdet som erfordras för att genomföra Detaljplanen. Exploatören är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för dessa ledningsarbeten.

Under planerings-, projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Exploatören även svara för samordning av ledningsdragningen inom Markområdet, samt dess följder utanför Markområdet. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören och Nacka vatten och avfall AB har tecknat ett intentionsavtal avseende allmänna VA-anläggningar, se bilaga 5.

6.8. Dagvatten

Exploatören förbinder sig att, inom Markområdet, utföra de förslag på dagvattenåtgärder som redovisas i genomförd dagvattenutredning, vilken varit underlag till Detaljplanen, eller annan av Kommunen godkänd likvärdig dagvattenåtgärd.

Inför ansökan om bygglov ska Exploatören samråda med exploateringsenheten i Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB avseende valda åtgärder, avledning av dagvatten och anslutningspunkter med mera.

Parterna är medvetna om att exploateringen inom Markområdet är beroende av att dagvattenyta enligt punkt 6.3 anläggs utanför Planområdet.

6.9. Miljöåtgärder

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet, bilaga 6, *Miljökontrakt*.

Exploatören förbinder sig att följa bilaga 6 vid exploateringen av Markområdet. Exploatören är skyldig att på Kommunens begäran redovisa hur krav enligt bilagan kommer att uppfyllas eller har uppfyllts.

Exploatören är medveten om att vad som anges i denna bestämmelse eller i överenskommelsen om miljöåtgärder inte påverkar Exploatörens skyldighet enligt gällande lagstiftning vad gäller miljö- och omgivningspåverkan eller dylikt i samband med genomförandet av exploateringen.

6.9.1. Träd, vegetation och naturmark

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlidade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, att i den mån det är möjligt inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark. Träd och vegetation som inte behöver fällas/rensas ska skyddas på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett två meter högt stängsel. I övrigt ska de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok följas.

Vid skada av träd och vegetation utanför överenskommen buffertzonen inom allmän platsmark ansvarar Exploatören för att reparera skada, eller bekosta Kommunens reparation av skadan. Vid inventering skall träd på gräns mellan buffertzonen och allmän platsmark fastställas kring förhållningsätt.

I god tid före etablering ska Parterna gemensamt göra en inventering av befintlig vegetation inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status. Exploatören ansvarar för att kalla till samt

dokumentera inventeringen i en skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation.

När byggnationen inom Markområdet är färdigställd och avetablering har skett ska Exploatören kalla Kommunen till en besiktning. Vid denna besiktning ska eventuella skador på träd och vegetation bedömas.

6.10. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Markområdet har ett gestaltningsprogram, bilaga 7, *gestaltningsprogram*, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom Detaljplanen.

Exploatören ska vid genomförandet av sina projekterings- och utbyggnadsåtgärder inom Markområdet följa gestaltningsprogrammet.

6.11. Proaktiv bygglovsprocess

Exploatören ska samråda med Kommunen genom exploateringsenheten avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med Detaljplanen, gestaltningsprogram och andra krav på utformning enligt Markgenomförandavtalet samt ge stöd åt Exploatören inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Exploatören när Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Exploatörens bygglovshandlingar i god tid innan handlingarna lämnas in till ansvarig myndighet.

Om Exploatören inte innan bygglovsansökan har lämnats in har tillhandahållit utkast på ansökan till Kommunen samt lämnat Kommunen skälig tid att lämna synpunkter, ska Exploatören till Kommunen erlægga vite om 1 000 000 (enmiljon) kronor. Skälig tid enligt denna punkt ska vara tio (10) arbetsdagar.

6.12. Kommunikation

Parterna ska samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med genomförandet av Detaljplanen. Om part begär det ska en gemensam kommunikationsplan för Parterna tas fram.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet samt närliggande utbyggnadsområden. Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsbrev
- Webbartikel
- Kort informationsfilm
- Information i sociala medier
- Deltagande vid informationsträffar

6.13. Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande

Exploatören ska inom två år, från Tillträdesdagen till Markområdet ha erhållit startbesked för bygglov, med undantag för drivmedelsstation och hus 2 startbesked ska ha erhållits inom tre år, och inom fem år från startbeskedet ha erhållit slutbesked eller interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Markområdet i enlighet med av Exploatören upprättat förslag till bebyggelse.

Vid bristande fullgörelse ska Exploatören erlagga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 procent av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som startbeskedet försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked eller interimistiskt slutbesked meddelas inom fem år från erhållet startbesked ska Exploatören utge vite till Kommunen med 0,3 % av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet per påbörjad månad som slutbesked eller interimistiskt slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med beviljat bygglov, med undantag för mindre justeringar/avvikelser eller överenskomna ändringar, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att Kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Exploatören hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida eller omständighet utanför Exploatörens kontroll, till exempel överklagande av bygglov, och som inte vid Markgenomförandeavtalets ingående kunde förutses och inte med rimliga åtgärder kan övervinnas av Exploatören.

6.14. Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske på kvartersmark inom Markområdet. Exploatören ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen genom exploateringsenheten om vilka ytor utanför Markområdet som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Om allmän plats behöver tas i anspråk, ska Exploatören ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med Kommunen

överenskomna ytan. Ansökan om upplåtelse för allmän plats ska inges till Trafikenheten i Nacka kommun.

Exploatören är införstådd med att Kommunen efter att Kommunen tagit över Lokalgatan även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av allmän plats, schakttillstånd och trafikanordningsplaner samt att vite eller skadestånd kan avkrävas Exploatören om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats, schaktar, omlägger trafik eller dylikt utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, Nacka kommuns tekniska handbok eller Kommunens skriftligen lämnade instruktioner.

Exploatören ansvarar för att Markområdet och ianspråktagen allmän plats hålls i ett säkert och vårdat skick under exploateringen.

6.15. Byggtrafik och framkomlighet

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Nacka de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät.

Exploatören åtar sig att tillse att störningar från byggtrafik till och från Markområdet begränsas i den mån möjligt.

Parterna ska genomföra en gemensam besiktning av Lokalgatan när exploateringen är genomförd och byggetableringen avvecklats. Exploatören ska bekosta återställande av eventuella skador på Lokalgatan och den extra gaturenhållning inom Planområdet som orsakats av Exploatörens byggtrafik och arbeten i samband med Exploatörens exploatering inom Markområdet.

6.16. Informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

6.17. Krav på tillgängliga anläggningar under byggtiden

Exploatören ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Markområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Markområdet. Samråd med Kommunen ska ske.

7. Ersättning

7.1. Exploateringsersättning

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning till Kommunen avseende den utbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen ska ansvara för att utföra och bekosta enligt 6.3 *Utbyggnad av allmänna anläggningar*.

Exploatören ska till Kommunen erlägga 13 365 364 (trettonmiljonertrehundrasextiofemtusentrehundrasextiofyra) kronor i exploateringsersättning.

Exploateringsersättningen ska vara Kommunen tillhanda senast 30 dagar från utställd faktura. Kommunen ställer ut fakturan snarast efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och Tillträdesdagen har infallit.

8. Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta Markgenomförandavtal ska Exploatören ställa säkerhet till ett värde av köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet i form av en borgensförbindelse såsom för egen skuld (proprieborgen) från Tranviks Udde AB, org.nr. 556946-2673, bilaga 8. Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören uppfyllt villkoren som är belagda med viten i detta Markgenomförandavtal. Dock ska säkerhet om 5 000 000 kronor kvarstå till dess att Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta Markgenomförandavtal.

9. Överlåtelse av fastighet inom Markområdet

Vid överlåtelse som innebär att Markområdet eller del av Markområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, innan dess att Exploatörens samtliga förpliktelser enligt detta Markgenomförandavtal är fullgjorda, förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 20 000 000 (tjugomiljoner) kronor, att tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandavtalet genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 20 000 000 (tjugomiljoner) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat Markgenomförandavtal avseende delar av fastigheterna Nacka Lännersta 10:1 samt Nacka Tollare 1:3 som efter lagakraftvunnen detaljplan regleras och avstyckas till en ny fastighet. Markgenomförandavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten eller del av fastigheten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka

kommun med 20 000 000 (tjugomiljoner) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

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

Exploatören är inte skyldig och således befriad från åtagandet att överföra förpliktelser enligt ovan för det fall överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Tranviks Udde AB, slutkonsument eller bostadsrättsförening, förutsatt att ställd säkerhet enligt punkt 8 *Säkerhet* alltså fortsätter att gälla. Exploatören ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltså gäller.

Exploatörens förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Markområdet intill dess att även Markgenomförandeavtalet överläts i sin helhet enligt punkt 10 *Överlåtelse av Markgenomförandeavtalet*.

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

10. Överlåtelse av Markgenomförandeavtalet

Exploatören får inte överlåta Markgenomförandeavtalet eller del av Markgenomförandeavtalet, utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket inte oskäligt får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet, motsvarande i vart fall den säkerhet som har utställts enligt punkt 8.

Kommunens medgivande erfordras inte vid fusion med koncernbolag varigenom samtliga Exploatörens skyldigheter enligt detta Markgenomförandeavtal övertas eller om överlåtelse av detta Markgenomförandeavtal sker till bolag inom Tranviks Udde AB:s koncern, under förutsättning att Exploatören till Kommunen överlämnar av Exploatören utställt borgensåtagande för sådant övertagande bolags samtliga förpliktelser enligt Markgenomförandeavtalet.

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

11. Utkrävande av vite

Vite enligt Markgenomförandeavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och, i det fall det medges, rättelse inte vidtagits av Exploatören inom skälig tid från det att Kommunen skriftligen påtalat den vitesgrundande omständigheten. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Markgenomförandeavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

12. Dröjsmålsränta

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Markgenomförandeavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

13. Ansvar för skada

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom.

14. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

Markgenomförandeavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunens beslut att anta Detaljplanen eller Markgenomförandeavtalet eller fastighetsbildningen inte vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot både beslut om detaljplan och beslut om markgenomförandeavtal och att besluten kan bli föremål för överprövning.

15. Genomförd exploatering

Vid genomförd exploatering och när Exploatörens samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Markgenomförandeavtal har fullgjorts ska Kommunen skriftligen bekräfta detta till Exploatören.

16. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till Markgenomförandeavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Exploatören.

17. Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Markgenomförandeavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

* * * * *

Markgenomförandeavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Nacka den 20240129

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Tranviks Udde Orminge AB

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

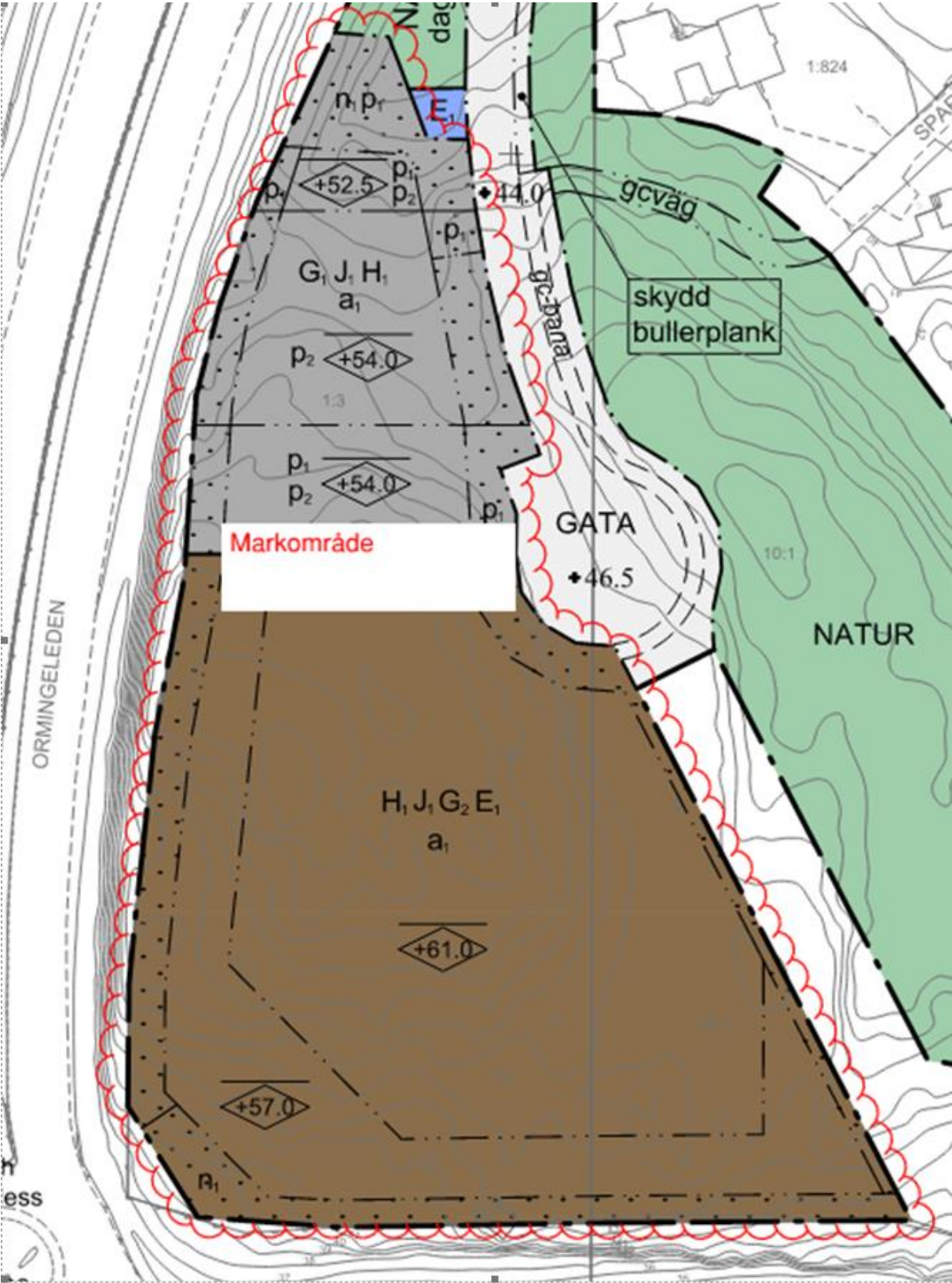
.....

Henrik Seidler
VD

.....

Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

Bilaga 1 - Markområdet



Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Tranviks Udde Orminge AB org.nr. 559414–6937, ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

nedan benämnt "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Nacka Tollare 1:3 samt Nacka Lännersta 10:1 ("**Fastigheterna**").

Kommunstyrelsen har 2022-10-24 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagd karta, bilaga 1, angivna markområdet inom Fastigheterna (med de justeringar som må erfordras för att fastighetsbildning ska komma till stånd) ("**Markområdet**") genom att ingå markanvisningsavtal.

Ett detaljplaneförslag, KFKS 2013/543–214, nedan kallat "**Detaljplanen**" har därefter tagits fram för Markområdet.

Parterna har samtidigt som ingående av detta avtal ingått markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtalet**"), enligt vilket Exploatören har åtagit sig att exploatera Markområdet i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeavtalet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen och förvärvar Exploatören härmed Markområdet, markerat med röd avgränsningslinje på bilaga 1.

§ 3 FASTIGHETSBIKDNING

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning av Markområdet genom avstyckning och fastighetsreglering senast i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft. Parterna är överens om att Kommunen ska ansvara för och stå för samtliga kostnader avseende fastighetsbildningen av Markområdet.

§ 4 TILLTRÄDESDAGEN

Exploatören ska tillträda Markområdet den vardag som infaller tio (10) vardagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning av Markområdet, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

§ 5 KÖPESKILLING

Köpeskilling för Markområdet ("Köpeskillingen") ska erläggas på Tillträdesdagen och beräknas i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Köpeskillingen uppgår till summan av följande belopp:

- (i) Ett belopp om **46 535 498 kronor**, vilket motsvarar 3 218 kronor per kvadratmeter BTA handel/verksamhet för 14 461 kvm BTA handel/verksamhet (enligt Exploatörens bebyggelseförslag); minus
- (ii) Ett belopp om **21 635 729** vilket motsvarar Exploatörens estimerade kostnad att grovplanera Markområdet och anläggandet av gabionmurar; minus
- (iii) Ett belopp om **13 365 364** vilket motsvarar Exploatörens estimerade kostnad för anläggande av infart till Markområdet.

Enligt ovanstående beräkning uppgår Köpeskillingen till 11 534 405 kronor (46 535 498 kronor minus 21 635 729 kronor minus 13 365 364 kronor).

§ 6 TILLÄGGSKÖPESKILLING

Om beviljat bygglov för bebyggelsen inom Markområdet medger ett större antal kvadratmeter BTA handel/verksamhet än vad Köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskilling erläggas enligt nedan

- (i) Tilläggsköpeskillingen ska utgå med 3218 kronor per kvadratmeter BTA handel/verksamhet för det antal kvadratmeter som överskrider 14 500 kvm BTA handel/verksamhet, dvs. för det antal kvadratmeter som överskrider det antal kvadratmeter BTA handel/verksamhet som Köpeskillingen är beräknad utifrån.
- (ii) För tillkommande kvadratmeter BTA handel/verksamhet vilka utgör teknikytor eller andra icke inkomstbringande ytor ska i stället för vad som anges i punkt (i) ovan tilläggsköpeskilling utgå med 750 kronor per kvadratmeter BTA som överskrider det antal kvadratmeter handel/verksamhet som Köpeskillingen är beräknad utifrån.

BTA för tilläggsköpeskillingen ska beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009, dock med beaktande av att ytor under skärmtak samt öppna kallgarage inte ska anses utgöra BTA. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om Köpeskillingen ännu inte erlagts, det senare datum som Köpeskillingen enligt ovan erläggs.

§ 7 KÖPEBREV

Under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts för Markområdet ska Kommunen på Tillträdesdagen överlämna ett kvitterat och av två vittnen bevittnat köpebrev till Exploatören jämte värdeintyg för ansökan om lagfart.

§ 8 MARKOMRÅDETS SKICK

Kommunen överlåter Markområdet i befintligt skick på Tillträdesdagen till Exploatören.

§ 8.1 Friskrivning

Exploatören har beretts tillfälle att undersöka och besiktiga Markområdet. Exploatören har fått del av information avseende Markområdet och Parterna är överens om att Kommunen har fullgjort sin upplysningsplikt. Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Markområdet, varken explicit eller implicit, och Exploatören har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Markområdet. Exploatören har förklarat sig vara medveten om att Markområdet kan vara behäftat med fel eller brister och att Exploatören godtar Markområdets skick.

Exploatören friskriver Kommunen från allt ansvar för eventuella fel eller brister i Markområdet av vad slag det än må vara, inklusive såväl fel enligt lag eller annan grund, rättsliga fel, rådighetsfel, faktiska fel som dolda fel. Exploatören avstår således med bindande verkan från alla anspråk på Kommunen av vad slag det än må vara gällande fel eller brist hänförlig till Markområdet, oavsett om felet eller bristen borde ha uppmärksammats eller ej.

§ 8.2 Garantier

Kommunen garanterar per Tillträdesdagen att Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Markområdet samt att Markområdet inte besväras av några nyttjanderätter eller inteckningar.

§ 9 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Markområdet utan Exploatörens på förhand inhämtade skriftliga godkännande.

§ 10 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Parternas skyldighet att fullfölja sina förpliktelser enligt detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmåteriförrättning innebärande att Markområdet ska utgöra en fastighet och att sådan lantmåteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande. Om villkoren ovan inte uppfyllts inom angiven tidsfrist och om inte parterna skriftligen överenskommer att förlänga fristen för villkorens uppfyllande, ska detta avtal omedelbart upphöra och samtliga i förekommande fall vidtagna prestationer ska återgå. Ingen av parterna ska i sådant fall ha något krav mot den andra parten med undantag för avtalsbrott som begåtts dessförinnan.

§ 11 ÖVERLÅTELSE

Ingen av parterna har rätt att överlåta eller bevilja någon form av belastning över detta avtal eller någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal utan den andra partens på förhand erhållna skriftliga samtycke. Exploatören ska dock äga rätt att överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter under detta avtal till annan juridisk person inom den koncern som

Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för detta avtals fullgörande.

§ 12 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen och undertecknas av behöriga firmatecknare för respektive part.

§ 13 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

Ort den
För Tranviks Udde Orminge AB

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevitnas:

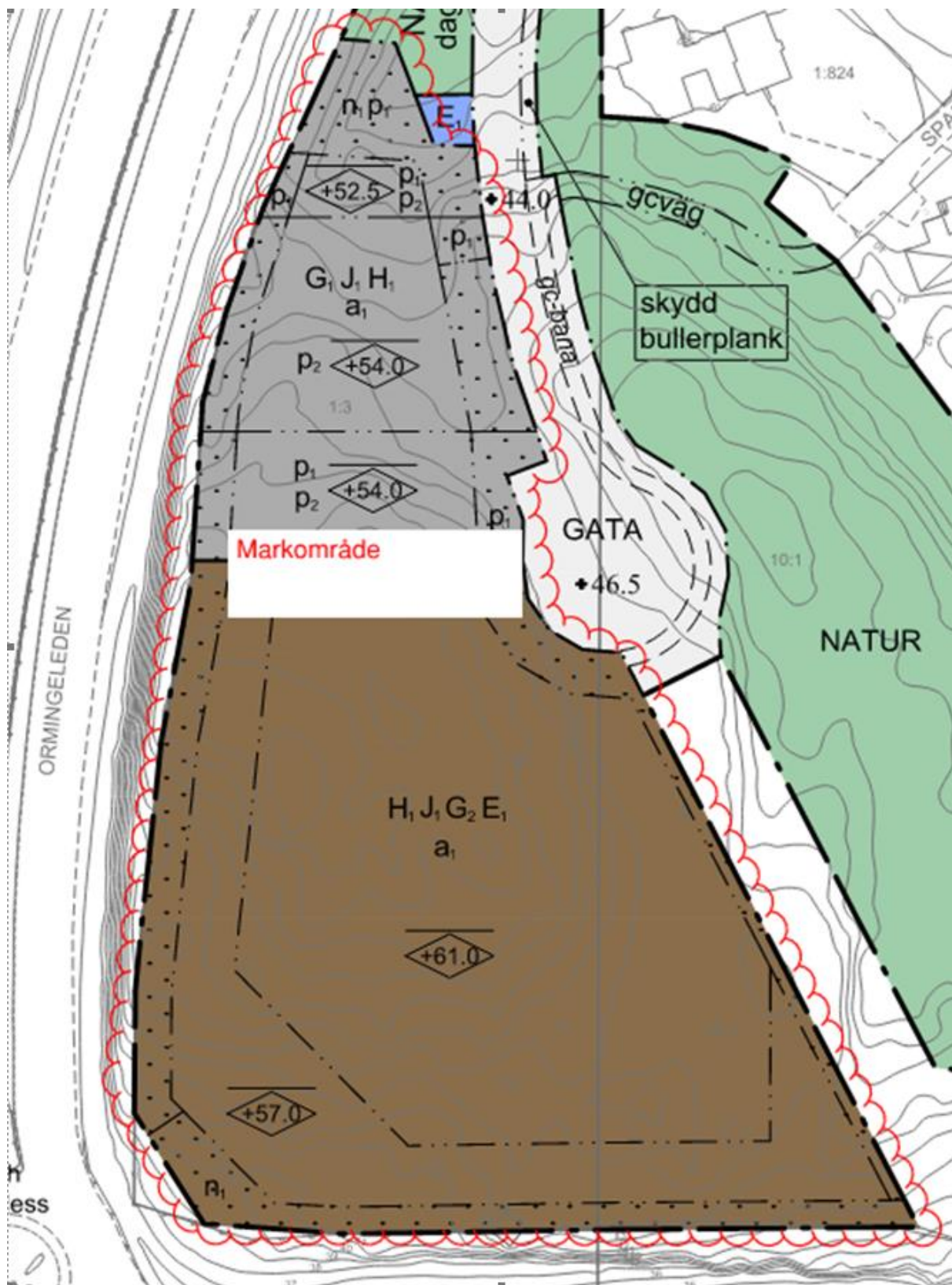
.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Kartskiss som visar "Markområdet"

Bilaga 1 – Markområdet



BILAGA 3
EXPLOATÖRENS
SKYLDIGHETER VID
PROJEKTERING OCH
UTFÖRANDE AV ALLMÄNNA
ANLÄGGNINGAR M.M.

Innehållsförteckning

1.	Allmänt.....	2
2.	Krav avseende projekteringsarbetet.....	2
2.1.	Det fortsatta projekteringsarbetet.....	2
2.2.	Samråd och samordning med tredje man	3
2.3.	Minimikrav egenkontroller	3
2.4.	Startmöte projektör och geodetiska underlag	3
2.5.	Projekteringsmöten	4
2.6.	Angående projekterade handlingars utformning med mera	4
2.7.	Kommunens granskning av projekterade handlingar.....	5
2.8.	Slutleverans av projekterade handlingar	6
2.9.	Kostnaden för de allmänna anläggningarna.....	7
3.	Krav avseende utförandet	7
3.1.	Generella krav på produktionen.....	7
3.2.	Produktionstidplan	7
3.3.	Inför produktionsstart.....	7
3.4.	Revidering av handlingar	8
3.5.	Kommunens kontroll av kvalitet och miljö samt kostnadsuppföljning	8
3.6.	Entreprenadens slutbesiktning och relationshandlingar.....	8
3.7.	Förbesiktning, garantibesiktning och övriga eventuella besiktningar eller syneförrättningar	9
3.8.	Övertagandesyn	9
4.	Allmänt om kommunikation och besked med mera	10
5.	Bilagor	0

I. Allmänt

Exploatören ska enligt Markgenomförandavtalet projektera och utföra allmänna anläggningar. De allmänna anläggningarna ska utformas i enlighet med krav i bilaga 4, ”Omfattningsbeskrivning av allmänna anläggningar” till Markgenomförandavtalet.

Detta dokument innehåller Kommunens krav på Exploatörens projekteringsarbete avseende och utförandet av de allmänna anläggningarna samt beskriver i övrigt den rätt till insyn, delaktighet och påverkan som Kommunen har i projekteringen och utförandet. Dokumentet innehåller också föreskrifter om hur Exploatören ska samarbeta med Kommunen och i övrigt vad som gäller för informationsutbyte.

Syftet med dokumentet är att skapa förutsättningar för Exploatören att överlämna de allmänna anläggningarna till Kommunen. Exploatören och Kommunen ska ha en kontinuerlig dialog under arbetenas gång och vid behov komma överens om de ändringar eller förtydliganden av Kommunens krav och arbetssätt som erfordras. Avstämningsmöten ska hållas för att närmare behandla samarbetet mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören kommer informera Kommunen om när projekteringen avses att inledas varefter Kommunen kallar Exploatören till avstämningsmöten en (1) gång per månad eller med den mötesfrekvens som Kommunen och Exploatören annars finner påkallad. Exploatören är skyldig att delta på avstämningsmöten.

2. Krav avseende projekteringsarbetet

2.1. Det fortsatta projekteringsarbetet

Exploatören får indela det fortsatta projekteringsarbetet i skeden, såsom systemhandlingskedde och därefter bygghandlingskedde.

Vad som anges i detta dokument omfattar det fortsatta projekteringsarbetet, oavsett vilken detaljeringsgrad som projekteringsarbetet i fråga avses att resultera i, om inte Kommunen och Exploatören kommer överens om annat.

Exploatören ansvarar för att genomföra en detaljprojektering av de allmänna anläggningarna och ta fram samtliga bygghandlingar, såsom ritningar, utredningar med mera, som erfordras för de allmänna anläggningarna innan entreprenadarbetena avseende allmänna anläggningar påbörjas. Exploatören ska även ta fram erforderliga relationshandlingar i samband med färdigställandet av dessa.

Exploatören ska gemensamt med Kommunen upprätta en överlämningschecklista baserat på mallen i bilaga 1. Exploatören ska bestämma omfattningen av bygghandlingarna och relationshandlingarna tillsammans med Kommunen med utgångspunkt i överlämningschecklistan. Den upprättade

överlämningschecklistan ska uppdateras med erforderlig information i det fortsatta projekteringsarbetet och under produktion.

Om detaljprojekteringen utförs i etapper ska en tillräcklig detaljerad projektering av Exploateringsområdet utföras i form av en systemhandling för att möjliggöra Exploatörens och Kommunens kontroll av att övergripande funktioner och anläggningar fungerar. Systemhandlingen ska i sådana fall vara färdigprojekterad och ha genomgått Kommunens granskning och kontroll enligt avsnitt 2.7 nedan innan några entreprenadarbeten får påbörjas.

2.2. Samråd och samordning med tredje man

Det är Exploatörens ansvar att under det fortsatta projekteringsarbetet samråda med berörda externa intressenter, såsom exempelvis projektledningen för Kommunen eller tredje mans angränsande projekt till Planområdet enligt Markgenomförandavtalet, ledningsägare, räddningstjänst, SL etcetera

2.3. Minimikrav egenkontroller

Exploatören ska tillse att den som av Exploatören uppdragits att utföra detaljprojekteringsarbete, fullgör Kommunen minimikrav på egenkontroller. Se bilaga 2, ”Minimikrav Egenkontroll Projektör”. Exploatören och Kommunen ska vid behov gemensamt anpassa kraven på egenkontroller och föreskriva de ytterligare krav på egenkontroller som erfordras i bilagan.

2.4. Startmöte projektör och geodetiska underlag

Inför att startmöte med projektör ska hållas ska Kommunen och Exploatören genomföra avstämningsmöten enligt avsnitt 1 ovan för att gemensamt arbeta fram relevanta underlag. Exploatören kommer genomföra initiala möten med projektör för att arbeta fram planer med mera innan startmötet.

Exploatören ska hålla ett startmöte för projekteringsarbete i varje projekteringskede med utsedd projektör. Kommunen ska kallas till startmötet. Inför startmötet ska Exploatören tillhandahålla Kommunen en:

1. kontaktlista där rollfördelningen inom projektet framgår,
2. preliminär leveransplan som inkluderar Kommunens handläggningstider, granskningstider, samt för slutbesiktning, övertagandesyn och överlämnande samt
3. förslag till överlämningschecklista i enlighet med avsnitt 2.1 ovan

Inför eller i samband med startmötet ska Kommunens krav fastställas mellan Kommunen och Exploatören i enlighet med bilaga 4, ”Omfattningsbeskrivning av allmänna anläggningar”, till Markgenomförandavtalet.

Projektering får endast utföras med geodetiska underlag som är upprättade enligt Kommunens krav. Det geodetiska underlaget ska därför tas fram innan startmöte för projekteringsarbetet hålls med utsedd projektör. Kravställningen för

inmätning och format för leverans framgår i bilaga 3, ”Kravställning Inmätning Projektering”.

Leveransen ska sorteras och ske enligt följande mappstruktur:

1 Projektområde	2021-04-15 19:34	Filmapp
2 Stomnät	2021-04-15 19:34	Filmapp
3 Detaljinmätningar	2021-04-15 19:34	Filmapp
4 Markmodell	2021-04-15 19:34	Filmapp
5 Grundkarta	2021-04-15 19:08	Filmapp
6 Punktmoln	2021-04-15 19:34	Filmapp
7 Ortofoto	2021-04-15 19:37	Filmapp

Innan arbetet med inmätningar startar ska Exploatören kalla Kommunen till möte för att gå igenom kravställningen och eventuella ändringar. Inför inmätning kommer Exploatören att samråda med ekolog. Exploatören ska kalla till mötet senast 15 arbetsdagar innan mötet ska äga rum. På mötet ska det bestämmas när Exploatören ska leverera inmätningar enligt ovan till Kommunen för kontroll och godkännande. Kommunens granskningstid är fem arbetsdagar.

Det färdigställda och av Kommunen godkända geodetiska underlaget ska tillhandahållas projektören av Exploatören.

2.5. Projekteringsmöten

Exploatören ska kalla Kommunen till samtliga projekteringsmöten, om inte annat överenskommes med Kommunen. Syftet med Kommunens deltagande är att inhämta nödvändig information och följa upp att Kommunens kravställningar beträffande de allmänna anläggningarna kan uppfyllas. Detta i syfte att effektivisera Kommunens granskningsprocess enligt avsnitt 2.7 nedan.

2.6. Angående projekterade handlingars utformning med mera

Allt projekteringsarbete ska genomföras i enlighet med Kommunens projekteringsanvisningar i Teknisk handbok. För att säkerställa att kraven uppfylls ska förutom ritningar även en mängdförteckning med beskrivande text enligt AMA Anläggning 13 tas fram om möjligt i samband med detaljprojekteringen. Om förtydliganden krävs i syfte att korrigera felaktigheter i Teknisk handbok eller annars i syfte att komplettera projekteringsanvisningar på erforderligt sätt, ska Kommunen lämna dessa förtydliganden och Exploatören efterkomma dessa.

Eventuella avsteg från Teknisk handbok och AMA Anläggning 13 ska dokumenteras av Exploatören och redovisas för Kommunen för Kommunens skriftliga godkännande som inte oskäligen får innehållas eller fördröjas. Avsteg som inte godkänns av Kommunen får inte genomföras såvida det inte handlar om avsteg som saknar betydelse.

2.7. Kommunens granskning av projekterade handlingar

Exploatören ska tillställa Kommunen projekterade handlingar i digitalt format för granskning. Exploatören och Kommunen ska vardera ha en (1) kontaktperson för informationsutbyte, leverans och synpunktshantering avseende projekterade handlingar. Kommunens granskning av handlingarna befriar inte Exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs. Kommunen svarar dock för de funktionskrav som Kommunen föreskriver.

I Kommunens granskningsprocess kommer Kommunen att genomföra intern granskning av handlingar avseende allmänna anläggningar. Syftet med Kommunens granskningsprocess är att precisera och förklara Kommunens krav samt att kontrollera att utförd projektering följer fastställda krav. En systematiskt genomförd granskningsprocess bidrar till att höja kvaliteten på de projekterade handlingarna och därför är det av största vikt att projekterade handlingar, inklusive teknisk beskrivning, är färdigprojekterade vid granskning och att avisering sker i tid. Tider för granskning m.m. ska tas fram i samband med startmötet enligt punkt 2.4 ovan.

Innan projekterade handlingar tillställs Kommunen för Kommunens granskning ska dessa vara samgranskade mellan olika teknikslag, av och med ledningsägare samt vara interngranskade av Exploatören och uppfylla de fastställda minimikraven för egenkontroller i bilaga 2. Kommunen har rätt att avbryta granskningen om handlingarna inte uppfyller kraven enligt föregående mening.

För att Kommunen ska granska projekterade handlingar, ska dessa dessutom – i den utsträckning det är relevant - redovisa gator, parkanläggningar, naturmark, belysning, konstruktionsbyggnader, VA-/dagvattenanläggningar samt befintliga ledningar och ledningsomläggningar. Samtliga handlingar ska märkas granskningshandling. Vilka skalor handlingar ska upprättas i ska överenskommas om mellan Kommunen och Exploatören och arbetas in i överlämningschecklistan, varvid utgångspunkten ska vara följande. Planritningar ska upprättas i skala 1:200, elevationsritningar i skala 1:100, profilritningar väg i skala 1:100/1:1000, profilritningar VA i skala 1:100/1:400, tvärsektioner i skala 1:100, normalsektioner i skala 1:50, detaljer i skala 1:20. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser ska redovisas på ritningarna.

Utöver granskning av handlingar för de allmänna anläggningarna ska Kommunen också ges möjlighet att granska och godkänna handlingar eller i förekommande fall tekniska förutsättningar avseende andra byggnadsverk i gränssnitt mellan kvartersmark och allmän plats, om dessa påverkar funktionen för eller drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

Granskningen ska genomföras i Bluebeam eller vid var tid gällande granskningsrutin inom Kommunen.

Granskningen ska aviseras senast 14 kalenderdagar innan planerad leverans, om inte annat överenskoms mellan parterna.

Granskningstiden är 10 arbetsdagar och påbörjas första vardagen efter det att Kommunen tillställts handlingar för granskning.

När granskningen är slutförd och handlingarna är justerade enligt lämnade granskningssynpunkter ska Exploatören kalla Kommunen till en genomgång av dessa justerade handlingar tidigast fem arbetsdagar efter slutförd granskning. Exploatören ska tillse att samtliga granskningssynpunkter har bemötts av denne och/eller utsedd projektör och att granskningshandlingarna justerats till genomgången. Efter genomgången ska Exploatören överlämna handlingarna till Kommunen för kontroll, om inte parterna överenskommer om annat exempelvis för det fall genomgången inte resulterar i ytterligare revideringar. Kommunens kontroll ska genomföras inom fem arbetsdagar och skriftligen ange huruvida handlingarna är godkända eller inte (som inte oskäligen får innehållas eller fördröjas). Det som är godkänt efter sådan kontroll (eller i förekommande fall, vid genomgången dessförinnan) ska anses utgöra godkänd handling.

Kommunens granskning av projekterade handlingar får inte i någon del enligt ovan förläggas till veckorna 27 – 32 och 51 – 1, om inte annat kan överenskommas.

Exploatören ska tillstålla Kommunen historiken över granskningsprocessen i form av mötesprotokoll, granskningskommentarer, svar på granskningskommentarer och dylikt, för varje granskningsomgång som genomförs. Parterna ska enas om hur dokumentation ska ske löpande.

2.8. Slutleverans av projekterade handlingar

Om mängdförteckning med beskrivande text tas fram, ska den levereras i redigerbart Excel-format.

Slutleverans av projekterade handlingar ska ske i det format som överenskoms mellan parterna. Vilka format handlingar ska upprättas i ska överenskommas om mellan Kommunen och Exploatören och arbetas in i överlämningschecklistan, varvid utgångspunkten ska vara följande. Ritningar ska levereras i A1 PDF/A1 enligt SS-ISO 19005–1:2005.

Exploatören ska härutöver även leverera en sammanställning över de avsteg från Teknisk handbok och i förekommande fall AMA Anläggning 13 som gjorts med datum för Kommunens godkännande och namn på den hos Kommunen som lämnat godkännandet (eller vid uteblivet godkännande, när godkännandet begärdes).

2.9. Kostnaden för de allmänna anläggningarna

I syfte att förbereda övertagande av de allmänna anläggningarna och kunna budgetera för de allmänna anläggningarnas värde, behöver Kommunen uppgifter om den bedömda totalkostnaden för de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska därför i samband med leverans av projekteringen, även leverera bedömd totalkostnad för var och en av de allmänna anläggningarna.

Den bedömda totalkostnaden ska vara baserad på produktionsresultat enligt Teknisk handbok och vara summerad enligt följande:

- G/V_Väggkropp
- G/V_Ytskikt
- G/V_Belysning
- G/V_Bro/kaj
- G/V_Räcke/stängsel
- G/V_Dagvatten/brunnar
- G/V_Signaler/skyltar
- G/V_Park

3. Krav avseende utförandet

3.1. Generella krav på produktionen

För utförandet av de allmänna anläggningarna gäller Markgenomförandeaftalet och bilaga 4.

Exploatören bär ansvaret för att samordna utförandet av mark- och anläggningsarbeten med ledningsägare och andra externa intressenter såsom och i förekommande fall SL, räddningstjänst, Trafikverket, Kommunens eller ledningsägares driftentreprenader m.fl.

3.2. Produktionstidplan

Exploatören ska upprätta en produktionstidplan som ska tillhandahållas Kommunen.

Exploatören ska ajourhålla produktionstidplanen och så snart det är praktiskt möjligt meddela Kommunen ändringarna i den om allmän anläggnings färdigställandetid ändras.

3.3. Inför produktionsstart

Exploatören ska till Kommunen tillhandahålla handlingar stämplade som Bygghandling i digitalt format enligt Teknisk handbok senast två veckor före produktionsstart av de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska tillse att syn förrättas avseende Kommunens mark inom arbetsområdet för entreprenaden samt avseende naturmark eller parkmark som ska överlåtas till Kommunen innan entreprenaden igångsätts. Representant från Kommunen och Exploatören ska delta vid sådan syn. Exploatören ska kalla Kommunen senast två veckor före synen äger rum. Synen ska dokumenteras av Exploatören, om inte annat överenskommes mellan parterna.

3.4. Revidering av handlingar

Revideringar av handlingar i produktionsskedet ska granskas av Kommunen. Exploatören ansvarar för att inhämta Kommunens synpunkter innan revidering av handling genomförs, varvid Kommunen ska lämna sina synpunkter med den skyndsamhet som erfordras, särskilt vad avser föranledda ÅTA-arbeten som kan inverka på produktionstidplanen. Om möjligt och det inte föranleder förseningar, ska granskningstiden vara minst fem arbetsdagar. Kommunen ska i samband med lämnandet av sina synpunkter inte ställa oskäligen krav.

3.5. Kommunens kontroll av kvalitet och miljö samt kostnadsuppföljning

Exploatören ska bereda Kommunen tillfälle att delta vid kvalitets- och miljömöten som hålls med anlitad entreprenör. Kommunen ska även beredas möjlighet att tillsammans med Exploatören genomföra kontroller avseende kvalitet och miljö i pågående entreprenad.

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen underlag enligt den kvalitetsplan som Exploatören låter upprätta innehållande sedvanliga dokument för att följa upp kvaliteten på de allmänna anläggningarna. Exploatören och Kommunen ska samråda om de närmare formerna för informationsutbytet m.m.

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen slutkostnadsprognos en gång per kvartal efter att produktionen har påbörjats och annat rimligen erforderligt underlag för att Kommunen ska kunna bedöma upparbetade och ändringar i prognosticerade kostnader avseende de allmänna anläggningarna. Syftet är att Kommunen löpande ska kunna bedöma sitt avskrivningsunderlag. Exploatören och Kommunen ska samråda om de närmare formerna för informationsutbytet med mera

3.6. Entreprenadens slutbesiktning och relationshandlingar

Kommunen äger rätt att delta vid slutbesiktning avseende de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska tillse att Kommunen kallas till slutbesiktningssammanträde senast två veckor inför slutbesiktning. Exploatören ska således ställa krav gentemot anlitad entreprenör att denne ska till Exploatören anmäla när entreprenaden i sin helhet eller till del är tillgänglig för slutbesiktning tidigare än

två veckor innan färdigställandet. Exploatören ska omgående meddela Kommunen om när sådan anmälan erhållits av Exploatören eller senast två veckor inför slutbesiktningssammanträde, om inte annat kan överenskommas mellan parterna.

Exploatören ansvarar för att under produktionen genomarbeta, uppdatera och sedermera fastställa (genom signering) den överlämningschecklista som upprättats enligt avsnitt 2.1 ovan. När överlämningschecklistan är fastställd av Exploatören ska den överlämnas till Kommunen för godkännande (som inte oskäligen får innehållas eller fördröjas).

I den mån handlingarna inte har godkänts redan av Kommunen enligt vad som anges ovan (se punkt 2.7), ska Exploatören tillställa Kommunen underlag för relationshandlingar för Kommunens godkännande snarast när sådan erhålls från Exploatörens entreprenör och innan handling stämplas ”Relationshandling”. Det primära syftet är att handlingarna ska innehålla korrekta inmätningar och följa vad som anges i överlämningschecklistan. Underlag ska senast tillställas Kommunen två veckor före slutbesiktningssammanträde, om inte annat kan överenskommas mellan parterna. Exploatören ska således ställa krav på anlita entreprenör att tillhandahålla sådant underlag i god tid inför slutbesiktningssammanträde. Kommunens skäliga synpunkter på underlagen ska vara inarbetade i handling som stämplas ”Relationshandling”.

Exploatören ska tillställa Kommunen relationshandlingar i original och övriga erforderliga handlingar för ägande och drift av anläggningen enligt överlämningschecklistan.

3.7. Förbesiktning, garantibesiktning och övriga eventuella besiktningar eller syneförrättningar

Kommunen äger rätt att delta vid förbesiktning, vid garantibesiktning samt vid andra besiktningar eller syneförrättningar avseende de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska tillse att Kommunen utan dröjsmål kallas till besiktningssammanträde eller syneförrättningar enligt stycket ovan när Exploatören får vetskap om sammanträdena eller syneförrättningarna.

3.8. Övertagandesyn

Det är först efter godkänd slutbesiktning och entreprenaden är avlämnad till Exploatören enligt det standardavtal som är tillämpligt för entreprenaden (AB 04 eller ABT 06), som övertagandesyn kan äga rum mellan Exploatören och Kommunen. Syftet med övertagandesyn är att klargöra om förutsättningarna är uppfyllda för att Nacka kommuns driftsorganisation ska överta ägandet av och drifts- och underhållsansvaret för de allmänna anläggningarna i enlighet med denna bilaga. Om samtliga förutsättningar och villkor är uppfyllda enligt denna bilaga, ska Kommunen överta ägandet av och drifts- och underhållsansvaret för

de allmänna anläggningarna. Övertagande ska i sådana fall ske vid övertagandesyn. Vid detaljprojektering och inför att byggstart sker ska Exploatören och Kommunen diskutera förutsättningar för ett eventuellt etappvis övertagande.

Övertagande av allmänna VA-anläggningar har reglerats särskilt med Nacka vatten och avfall AB.

För att övertagandesyn ska hållas ska följande förutsättningar eller villkor vara uppfyllda, om inte annat kan överenskommas med Kommunen:

1. Allmänna anläggningar inom Detaljplanen tas över vid ett och samma tillfälle, om parterna inte kommer överens om annat.
2. Väg/gata som utgör en helhet, ett sammanhängande nät och innefattande anläggningar för belysning, eller dylikt längs vägen/gatan tas över samtidigt och först när anläggningarna vad avser de delar som omfattas av Detaljplanen, vilka Exploatören ansvarar över, i sin helhet är färdigbyggda.
3. När Kommunen övertagit allmän anläggning ska Kommunen i förhållande till Exploatören ha full rådighet över och till platsen.
4. Leverabler i upprättad överlämningschecklista ska ha överlämnats.
5. Relationshandlingar för den allmänna anläggning som ska övertas ska ha lämnats över och vara godkända av Kommunen i enlighet med upprättad överlämningschecklista.
6. Erforderlig driftsgenomgång ska ha genomförts
7. Besiktningsutlåtande från slutbesiktning med entreprenören och eventuell samordnad provning ska överlämnas till Kommunen.
8. Ansvar för kvarstående anmärkningar och utredningspunkter från slutbesiktningen vad gäller tid, kostnad och kvalitet ska vara utrett mellan Exploatören och Exploatörens entreprenör.
9. Exploatören har lämnat besked om vem som utgör ombud för etableringsbesiktningar av växtlighet och tidpunkt för sådan etableringsbesiktning.
10. Exploatören har lämnat besked om vem som utgör ombud för garantibesiktningar.

4. Allmänt om kommunikation och besked med mera

Parterna ska sinsemellan svara på kommunikation utan dröjsmål och agera lojalt inom ramen för informationsutbytet och samarbetet i övrigt enligt denna bilaga.

För det fall Exploatören har begärt godkännande, besked, beslut, förtydliganden och krav i enlighet med denna bilaga och Kommunen inte återkommer med besked/beslut inom angiven tid enligt denna bilaga, eller i avsaknad av reglering av tid, utan oskäligt dröjsmål, har Exploatören rätt att, om inte annat har föreskrivits, själv välja fortsatt projektering eller utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser vilket innebär att det ska anses godkänt. I förekommande fall ska valet göras i överensstämmelse med de

krav som Kommunen har uppställt i bilaga 7 och vad som i övrigt kan anses som godtagbar funktion och standard för den allmänna anläggningen och den samlade kravbild som kan anses ha fastställts mellan Exploatören och Kommunen för anläggningen. Kommunen ska tillse att den person som har utsetts för att lämna godkännande, besked, beslut, förtydliganden och krav har erforderlig behörighet.

Kommunens saknar i regel möjlighet att lämna godkännande/besked/beslut etc. under veckorna 27 – 32 och 51 – 1.

5. Bilagor

Bilaga 1, Mall Överlämningschecklistan

Exploatören ska följa den överlämningschecklistan som Kommunen översänt per e-post 2024-01-30. Exploatören bekräftar att de fått ta del av överlämningschecklistan Bilaga 1 enligt ovan.

Bilaga 2, Minimikrav Egenkontroll Projektör

Uppdrag [PROJEKTNAMN]	Projektnummer Nacka [PROJEKTNUMMER]	Skede/Typ av handling/Avser handling [FÖRPROJ/SH/FU/BH]	
Egenkontroll utförd av: [Projektör]	Namn	Sign	Datum
Granskning utförd av: [Teknikansvarig]	Namn	Sign	Datum
Handling [TEKNIKOMRÅDE]			

EGENKONTROLL	GRANSKNINGSDELAR	ALLMÄNNA KOMMENTARER	TA KOMMENTARER	ÅTGÄRDAT
	Geodetiskt underlag			
<input type="checkbox"/>	Projektering utförd i Koordinatsystem Sweref 99 18 00 och höjdsystem RH2000			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Geodetiskt projekteringsunderlag är upprättat i enlighet med Nackas krav/tillhandahållet projekteringsunderlag är använt.			<input type="checkbox"/>
	Administrativt			
<input type="checkbox"/>	Projektering är utförd i sin helhet i enlighet med Nacka kommuns projekteringsanvisningar			<input type="checkbox"/>

EGENKONTROLL	GRANSKNINGSDELAR	ALLMÄNNA KOMMENTARER	TA KOMMENTARER	ÅTGÄRDAT
<input type="checkbox"/>	Eventuella avsteg från projekteringsanvisningar är förtecknade och godkända av projektchef			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Projektering utförd i enlighet med AMA Anläggning 13			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mängdbeskrivning är utförd i enlighet med AMA Anläggning 13			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mängdbeskrivning är utförd i enlighet med MER Anläggning 13			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Inga avsteg från MER Anläggning 13 finns i mängdförteckning			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Inga motstridiga uppgifter föreligger i Mängdbeskrivning och Administrativa Föreskrifter			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Handlingsförteckning är upprättad och överensstämmer med leverans			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Samtliga handlingar enligt leveransplan är levererade och egenkontrollerade			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
	Modellhantering			
<input type="checkbox"/>	Modellfiler är upprättade i enlighet med kommunens CAD-manual			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Samtliga modeller är levererade till projektplatsen			<input type="checkbox"/>
	Nacka Vatten och Avfall			

EGENKONTROLL	GRANSKNINGSDELAR	ALLMÄNNA KOMMENTARER	TA KOMMENTARER	ÅTGÄRDAT
<input type="checkbox"/>	Projektering utförd i sin helhet i enlighet med Teknisk Handbok, Nacka Vatten och Avfall			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Projektering är granskad och godkänd av NVOA:s projektledare eller motsvarande			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Projektering är samordnad med övriga ledningslag och teknikområden och inga kollisioner mellan ledningar/kantstenar/träd m.m. finns kvar i handlingen.			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	...			<input type="checkbox"/>
<i>Konsultens övriga egenkontrollpunkter</i>				
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>

EGENKONTROLL	GRANSKNINGSDELAR	ALLMÄNNA KOMMENTARER	TA KOMMENTARER	ÅTGÄRDAT
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>

Bilaga 3, Kravställning Inmätning Projektering

Kompetenskrav och övergripande kravställning

- Inmätning ska utföras av person(er) med minst 2 års mätningstekniks utbildning och 3 års praktiskt arbete.
- Inmätning ska ske med minst klass T2 totalstation enl SIS-TS21143:2016 Tabell A.1. Laserscanning kan göras som komplement.
- Använd kodlista BH-90 eller kodlista med lager i klartext.
- Ett aktuell Ortofoto ska tas med drönarteknik om Transportstyrelsens regelverk tillåter det. Ortofotot ska kontrolleras och verifieras med markstöd.

Utgångspunkter:

- Endast Nacka Kommuns anvisade punkter ska användas som utgångspunkter.
- Stationsetablering ska utföras enl. krav i SIS-TS21143:2016 kapitel 7.3
- Etablering med totalstation ska ske mot anvisade punkter eller enligt Rufri. Vid Rufri ska anvisad höjdfix användas.

Inmätning:

- Inmätning ska utföras enl. krav i SIS-TS21143:2016 kapitel 7.4
- Inmätning med RTK teknik ska utföras enl. krav i SIS-TS21143:2016 kapitel 7.2

Inmätning ska ske av:

- Alla materialgränser
- Alla fasta föremål
- Fasader
- Golvhöjder i befintliga hus
- Träd större än 10 cm stamdiameter.
- Brytlinjer i terräng
- Berg i dagen

Leverans av inmätning:

- Leverans av lagerstrukturerad 3D DWG-fil (BH-90 eller lager i klartext)
- Leverans av triangulerad markmodell i: dwg-format.
- Georefererat Ortofoto i: tiff-format
- Punktmoln i: las-, laz-format
- All data levereras i Sweref 99 18 00_RH2000

BILAGA 4
OMFATTNINGSBESKRIVNING
AV ALLMÄNNA
ANLÄGGNINGAR

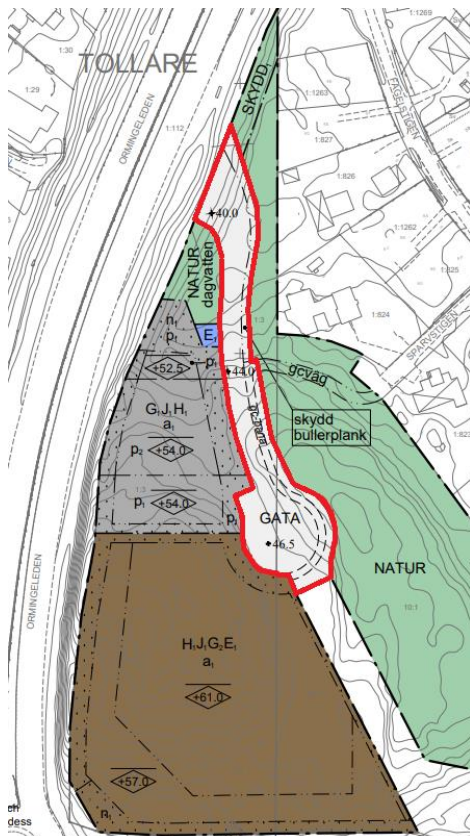
Innehållsförteckning

1.	Allmänt.....	2
2.	Gemensamma krav	2
3.	Gator.....	4
3.1.	Gång- och cykelbana.....	4
3.2.	Lokalgata.....	5
3.3.	Trafikutrustning	5
3.4.	Dagvatten	5
3.5.	Utformning mot kvartersmark.....	5
4.	Park och natur	5
4.1.	Allmän plats Natur som ansluter mot Lokalgatan	5
4.2.	Bergslänter	6
5.	Konstruktionsbyggnader	6
6.	Vatten och avfall samt övrig media.....	6

I. Allmänt

Exploatören ska för Detaljplanen utföra och bekosta följande allmänna anläggningarna på allmän plats inom och i anslutning till Planområdet, vilka kommunen ska ta över. Lokalgatan i Bilaga 1 är markerad i bilden nedan.

- Lokalgata (industrigata med gång och cykelbana) med ungefärlig utbredning enligt skiss nedan.



2. Gemensamma krav

Följande gäller som utgångspunkt för detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska inför att Exploatören låter utföra detaljprojekteringsarbete eller motsvarande projekteringsarbete som ligger till grund för entreprenads genomförande, inhämta den gällande version av de dokument som omnämns nedan i syfte att, med eventuella förtydliganden som lämnas av Kommunen, fastslå ramarna för det fortsatta projekteringsarbetet avseende allmänna anläggningar.

Dokumenterna nedan innehåller de krav som gäller vid ingäendet av Markgenomförandeavtalet. Kraven kan komma att förändras vid den tidpunkt

som arbetet med projekteringen ska påbörjas och som framgår är det de krav som föreligger då som ska gälla (med de eventuella förtydliganden som lämnas av Kommunen). När kraven har fastställts ska oskäligen och fördyrande förändringar inte ske, såvida inte parterna kommer överens om annat. Parterna är överens om att kraven ska fastställas i samband med startmötet enligt punkt 2.4 i bilaga 3 till Markgenomförandeavtalet (med eventuella förtydliganden som kan behövas för den fortsatta projekteringen).

För det fall Exploatören inte påbörjar produktionen av de allmänna anläggningarna inom två år från startmötet, ska kraven uppdateras och nytt startmöte hållas varvid samma princip som ovan ska gälla. För det fall fristen om två år inte kan hållas och det inte beror på Exploatören, såsom exempelvis att artskyddsfrågor aktualiseras, startbesked dröjer eller liknande, ska fristen förlängas med skälig tid, dock inte mer än ytterligare ett år. Vad som anges i det föregående i detta stycke gäller dock inte krav som ställs av tredje man och inte Kommunen. Exploatören och Kommunen ska i samråd beakta krav från tredje man.

1. De allmänna anläggningarna ska projekteras i enlighet med Kommunens projekteringsanvisningar avseende belysning, vägar, gator m.m. i Teknisk Handbok. Del 1, 2, 3, övriga delar av del 4, och del 7 i Teknisk Handbok, ska i tillämpliga delar verka vägledande för Exploatören i syfte att underlätta för Exploatören att i samråd med Kommunen fastställa omfattningen och utförandet av allmän anläggning.
2. Utöver Teknisk Handbok ska de allmänna anläggningarna utformas så att krav i följande dokument, utan inbördes ordning, är uppfyllda:
 - a. Teknisk förstudie
 - i. Förprojektering (Sweco, 2015-03-31)
 - ii. Förprojektering MVG/XYZDP 2023-12-21)
 - iii. Utredning sulfidberg (Geosigma, 2021-11-29)
 - iv. Miljöteknisk bergundersökning (Trapezia, 2022-12-08)
 - v. Trafikanalys (M4Traffic, 2023-10-23)
 - vi. PM Geoteknik (Bjerking, 2023-09-08)
 - vii. Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023-09-08)
 - viii. PM Bergteknik (Bjerking 2023-10-24)
 - ix. Bullerutredning, (Sweco 2023-10-06)
 - x. Ljusbullerutredning (Uppsala Teknikprojektering, 2024-01-19)
 - xi. Dagvattenutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2024-01-12)
 - xii. Riskutredning (Briab, 2023-10-24)
 - xiii. Gestaltningsprogram (MVG/XYZDP 2024-01-28)

- b. Nacka kommuns ramdokument för projekterings- och utbyggnadsarbete
 - i. Lokala ordningsföreskrifter för Nacka kommun
 - ii. Metadataformulär geotekniska undersökningar
 - iii. Möbel- och materialbibliotek för Nacka kommun

- c. Typritningar Nacka kommuns tekniska handbok
 - i. T01 Typsektion uppbyggnad gata
 - ii. T02 Utformning övergångsställe
 - iii. T06 Växtbäddar
 - iv. T07 Dagvattenbrunn i betong väg
 - v. T10 Regnbäddar A

- d. Allmänna styrdokument
 - i. VGU - regler för vägars och gators utformning
 - ii. RiBuss - riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till buss, se dock nedan angående avsteg.
 - iii. RiInfart - riktlinjer infartsparkering
 - iv. RiTill- Riktlinjer Tillgänglighet för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning
 - v. TRVINFRA 00224-Vägöverbyggnad
 - vi. Handbok Arbete på väg 2019
 - vii. Trast - trafik för en attraktiv stad
 - viii. Hissar och andra motordrivna anläggningar - Boverkets författarsamling
 - ix. Standard för skyddande av träd vid byggnation 2018 - Sveriges lantbruksuniversitetet

3. Gator

Industrigatan sträcker sig från nya cirkulationsplatsen vid Ormingeleden och ca 150 meter in i Exploateringsområdet. Industrigatan har en vändplan som medger vändning för sopbilar. Vändning med tunga lastbilar (LBn) ska säkerställas. Industrigatan ska ha en gång- och cykelbana som ansluter vid gång och cykelväg genom skogen till Sparvstigen.

Snöröjningsmaskiner och sopmaskiner måste ha fritt från hinder längs gång och cykelbanor.

3.1. Gång- och cykelbana

För Nacka kommuns möbel- och materialbibliotek gäller ambitionsnivå standard för Lokalgatan. Se Nacka kommuns möbel- och materialbibliotek för exempel på typ av utrustning som gäller för respektive nivå. Möbel- och materialbiblioteket återfinns i Teknisk handbok.

Gångbanan ska ha god tillgänglighet för rullstol, rullator och barnvagnar. Snöröjningsmaskiner och sopmaskiner måste ha fritt från hinder mellan åtminstone vartannat träd längs gång- och cykelbana.

För verksamhetsområdet ska in- och utfarterna utformas på ett trafiksäkert sätt.

3.2. Lokalgata

Lokalgatan ansluter Markområdet till Ormingeleden. Lokalgatan avslutas mot Markområdet med en vändplats.

Gatans dagvatten leds ner i en större öppen regnbädd enligt utformning presenterad i gestaltningsprogram för allmän plats och i enlighet med utformningen föreslagen i Dagvattenutredningen (PE Teknik & Arkitektur, 2024-01-12).

Väglänter och diken som ligger inom vägområdet ska iordningställas i enlighet med Gestaltningsprogrammet för området samt dagvattenutredningen enligt ovan.

Där markarbeten krävs utanför markerat område för Lokalgata och där gestaltningsprinciper saknas ska kommunen lämna godkännande för åtgärderna och marken ska återställas till minst likvärdig standard.

3.3. Trafikutrustning

Nödvändig skyltning och tydlig vägvisning ska finnas i området.

3.4. Dagvatten

Gatans dagvattenhantering ska utredas i samråd med kommunens dagvatteningenjör.

3.5. Utformning mot kvartersmark

Utformning mot kvartersmark måste möjliggöra snöhantering på allmän plats och grönytor avgränsas med kant mot gångbana som möjliggör kommunens drift. Allmän platsmark med hårdgjord yta som angränsar mot plantering på kvartersmark ska ha kant.

4. Park och natur

4.1. Allmän plats Natur som ansluter mot Lokalgatan

En buffertzona ska upprättas mot Naturområdet där sprängningarna för Markområdet och Lokalgatan genomförs. Buffertzonen ska upprättas i samråd med kommunen innan markarbeten startas. Syftet med buffertzonen är att i största möjliga mån skydda vegetationen inom Naturområdet.

4.2. Bergslanter

Bergslanter ska dimensioneras utifrån behov och proportion.

5. Konstruktionsbyggnader

Gatubelysning på allmän plats ska utgöras av stolpbelysning.

6. Vatten och avfall samt övrig media

För krav gällande allmänna vatten och avfallsanläggningar och övrig media hänvisas till respektive ledningsägare.

INTENTIONSAVTAL ORMINGE TRAFIKPLATS UTBYGGNAD AV VATTEN- och SPILLVATTENLEDNINGAR

§ 1 PARTER

Mellan Nacka Vatten och Avfall, org.nr 559066-7589 (nedan "NVOA"), och Tranviks Udde Orminge AB, org.nr 559414-6937 (nedan "Exploatören"), har träffats följande intentionsavtal om utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar gällande del av fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1 (nedan "Fastigheterna").

§ 2 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen har 2022-10-24 beslutat att till Exploatören anvisa ett markområde som utgör del av Fastigheterna (nedan "Markområdet") genom att ingå markanvisningsavtal. Ett markgenomförandeavtal ska nu ingås mellan Nacka kommun och Exploatören som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet. Detta intentionsavtal ska utgöra en bilaga till markgenomförandeavtalet.

Markområdet är i dag inte va-försörjt och därför behöver ledningar för vatten och spillvatten byggas. Exploatören kommer i detta syfte att sedermera ingå ett utbyggnadsavtal med NVOA (nedan "Utbyggnadsavtal"). Utbyggnadsavtalet ska innehålla de fullständiga villkoren för utbyggnaden av ledningarna och ingen sådan byggnation ska påbörjas innan avtalet undertecknats av båda parter.

§ 3 ÖVERENSKOMMELSE

Parterna är överens om att Exploatören projekterar och bygger ut vatten- och spillvattenledningar så att de ansluter till Markområdets fastighetsgräns enligt NVOA:s anvisningar. Det sagda innebär att NVOA ensam beslutar om och tar ansvar för bland annat teknisk standard och var ledningar, förbindelsepunkt och andra delar av anläggningen ska förläggas.

NVOA ska stå för samtliga Exploatörens faktiska kostnader relaterade till utförande och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningarna, innefattande utredning, projekterings- och utbyggnadskostnader samt schaktarbeten och arbetstid. Exploatören ska löpande fakturera sådana kostnader till NVOA.

Exploatören ska faktureras anslutningsavgift separat enligt vid anslutningen gällande taxa och i enlighet med vad som stipuleras i lag om allmänna vattentjänster, dvs. när utbyggnad och anvisning av förbindelsepunkt skett.

§ 4 UPPHANDLING

Exploatören ska som en del av uppdraget upphandla entreprenör för utförande av utbyggnationen. NVOA ska ges erforderlig insyn i upphandlingsförfarandet och dess dokument exempelvis genom att kallas till möte vad angår förfrågningsunderlag, utvärdering och förhandling. Upphandling ska ske så att särskild del av anbudet avser de kostnader som NVOA ska bära. Dessa ska således gå att särskilja från övrig entreprenadkostnad. NVOA ska vid behov ha rätt att delta i Exploatörens förhandling med entreprenören i de delar där anbudet avser kostnader NVOA ska bära. Eftersom Exploatören får förtroendet att bygga å NVOA:s vägnar, har denne inte rätt att utan NVOA:s medgivande ingå avtal i den delar som avser NVOA:s kostnader, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas.

Exploatören ska under upphandlingen således beakta NVOA intressen och tillse att avtal med entreprenör träffas på marknadsmässiga villkor. Exploatören ska vidare tillstålla NVOA en kalkyl och med tydlighet redovisa de kostnader som NVOA ska bära.

§ 5 UTBYGGNADSAVTALET

Till Utbyggnadsavtalet ska biläggas en mellan parterna överenskommen tidplan. Ändringar i tidplanen ska utan dröjsmål meddelas NVOA.

Till Utbyggnadsavtalet ska biläggas en kostnadskalkyl. För NVOA kostnadspåverkande faktorer ska utan dröjsmål meddelas NVOA. Kostnadsändring/ökning ska godkännas av NVOA innan åtgärd vidtas, vilket ska ske utan dröjsmål och inte oskäligen förvägras.

§ 6 LEDNINGSRÄTT

För att sakrättsligt skydda NVOA:s anläggning kan de ledningar mm som omfattas av Utbyggnadsavtalet behöva säkras genom att avtals servitut ingås eller ledningsrätt beslutas. Exploatören ska i detta syfte utan ersättning upplåta eventuellt erforderligt servitut eller ledningsrätt inom Markområdet.

NVOA ska ansvarar för och bekostar eventuell ledningsrätt/servitutsavtals ingående och ansökan hos Lantmäteriet.

Det kan, på grund av nyutbyggnaden, därutöver bli nödvändigt med ledningsrätt eller servitut på tredje parts fastighet. Även sådana eventuellt erforderliga ledningsrätter/servitut bekostar och ansvarar NVOA för.

Ingen utbyggnad kan påbörjas innan sakrättsligt skydd erhållits för planerad anläggning.

§ 7 SÄKERHET

NVOA har i Utbyggnadsavtalet rätt att kräva säkerhet i form av moderbolagsborgen (eller annan säkerhet som godtas av NVOA) för Utbyggnadsavtalets rätta fullgörande. Sådan säkerhet ska uppgå till minst 50 % av kalkylerad utbyggnadskostnad för vatten- och spillvattenledningarna och ska gälla till dess att utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningarna är utförda och har godkänts vid slutbesiktning.

§ 8 ÖVERLÄMNANDE

Exploatören ska tillse att ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten utfärdade av BKK) gäller för Exploatörens entreprenad(-er) avseende anläggningen, varvid garantitiden ska vara minst fem (5) år och i övrigt ska sedvanligt ansvar enligt ABT 06 tillämpas.

Efter att NVOA övertagit entreprenaden/entreprenaderna ska utgångspunkten vara att Exploatören till NVOA ska överlåta sina rättigheter att gentemot anlitad entreprenör/entreprenörer göra gällande fel och skadeståndsansvar enligt det entreprenadavtal som träffats mellan Exploatören och dess entreprenör/entreprenörer. Från och med entreprenadens/entreprenadernas godkännande ska av Exploatören anlitad entreprenör/entreprenörer således gentemot NVOA förpliktas att i samma utsträckning som i förhållande till Exploatören på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som framträder i anläggningarna under garantitiden, och väsentliga fel (enligt kapitel 5 ABT 06) som under en ansvarstid om tio år framträder efter utgången av femårsperioden, samt svara för skador till följd av fel i anläggningarna. Exploatörens rätt att överlåta rätten att göra gällande fel och skadeståndsansvar enligt ovan förutsätter att:

- (i) Entreprenadavtalet föreskriver ett fel- och skadeståndsansvar för entreprenören som minst motsvarar vad som föreskrivs i ABT 06;
- (ii) Exploatören har tillhandahållit NVOA underlag utvisande urval av upphandlad entreprenörs referensprojekt;

(iii) upphandlad entreprenör har ställt ut säkerhet för sitt åtagande motsvarande minst ett belopp om 10 % av kontraktssumman under entreprenadtiden och 5 % för tid därefter intill två år efter entreprenadens godkännande eller, om fel konstateras vid besiktning inom denna tid, till dess att felet har avhjälpits, eller entreprenörens åliggande har fullgjorts på annat sätt. Säkerheten ska gälla även i förhållande till NVOA när NVOA övertar rätten att göra gällande fel/skadeståndsansvar gentemot entreprenören;

(iv) upphandlad entreprenör innehar minst sådan försäkring som föreskrivs i ABT 06;

(v) upphandlad entreprenör vid ingåendet av entreprenadavtalet kan uppvisa en kreditvärdighet om minst nivå "A"; samt

(vi) Exploatören har skriftligen informerat entreprenören om överlåtelsen av rätten att göra gällande fel/skadeståndsansvar och tillställt inVOA bevis på att entreprenören blivit informerad.

Genom överlåtelse av rätten att göra gällande fel- och skadeståndsansvar enligt ovan ska Exploatörens åtaganden avseende utbyggnaden anses vara fullgjorda och slutligt reglerade.

Om Exploatören ingår avtal med entreprenör som inte uppfyller rekvisiten i (i)-(iv) i denna punkt ska Exploatören inte ha rätt att överlåta rättigheterna enligt entreprenadavtalet/en. Exploatören och ska i sådant fall i förhållande till NVOA, under garantitiden enligt ABT 06, ansvara för att på egen bekostnad avhjälpa samtliga fel som föreligger i anläggningarna samt även för väsentligt fel som visar sig efter utgången av femårsperioden under en ansvarstid om tio år, från och med dagen för övertagandet av varje anläggning. Exploatören förbinder sig också att ansvara för och på egen bekostnad åtgärda skada på grund av fel i anläggningarna.

Vid tolkningen av omfattningen av Exploatörens ansvar enligt stycket ovan ska bestämmelserna om ansvar under garantitid och om ansvar för väsentligt fel i kapitel 5 i ABT 06 tillämpas. Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06, åligga Exploatören att i förhållande till NVOA avhjälpa såvida felet inte beror på av NVOA anvisad teknisk lösning eller konstruktion eller av Kommunen lämnad felaktig uppgift. Om Exploatören inte avhjälper fel eller åtgärdar skada på grund av fel, som Exploatören enligt föregående stycket ansvarar för, äger NVOA rätt att avhjälpa fel och åtgärda skador på Exploatörens bekostnad.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Exploatören får inte överlåta detta intentionsavtal utan NVOA:s skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas.

§ 10 UPPHÖRANDE

Detta intentionsavtal upphör att gälla när parterna ingått ett Utbyggnadsavtal avseende Fastigheten. Har parterna inte senast inom tre (3) år från det att detaljplanen vunnit laga kraft, undertecknat Utbyggnadsavtal eller kommit överens om förlängning av denna tidsfrist, upphör detta intentionsavtal per automatik att gälla. För det fall att markgenomförandeavtalet upphör att gälla, upphör även detta intentionsavtal att gälla.

§ 11 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta intentionsavtal ska avgöras vid Nacka tingsrätt enligt svensk lag.

(signatursida följer)

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

Nacka den 2024-02-02

Sickla den 2024-02-02

För Nacka Vatten och Avfall AB

För Tranviks Udde Orminge AB

Mats Rotsö

.....

Henrik Seidler

.....

Andréas Tövinge

.....

.....



BILAGA 7 MILJÖKONTRAKT AVTALSBILAGA MED MILJÖÅTGÄRDER FÖR EXPLOATÖR

2024-01-30

Innehåll

1.	Bakgrund	3
2.	Redovisning	3
3.	Miljöåtgärder, driftskedet.....	3
4.	Miljökrav i byggskedet	5
4.1.	Exploatörens miljöarbete	5
4.1.1.	Miljöledning i exploatörens verksamhet	5
4.1.2.	Miljöplan för entreprenaden	5
4.1.3.	Miljöolyckor och avvikelser	6
4.1.4.	Uppföljning, kontroll och granskning.....	6
4.2.	Tillstånd och myndighetskontakter/anmälningar	7
4.3.	Skydd för kringboende, verksamheter och trafikanter	7
4.4.	Kommunikation och hantering av klagomål	7
4.5.	Fordon och arbetsmaskiner Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.5.1.	Drivmedel	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.5.2.	Miljöklass	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.6.	Kemiska produkter, varor och material.....	7
4.6.1.	Innehåll av farliga ämnen	7
4.6.2.	Dokumentation av kemiska produkter, varor och material.....	8
4.6.3.	Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm.....	8
4.7.	Resurser och avfall.....	9
4.7.1.	Resursoptimering och förebyggande av avfall	9
4.7.2.	Sortering av avfall	9
4.8.	Luft- och ljusföroreningar.....	11
4.9.	Buller och stömljud.....	11
4.9.1.	Bullerkrav och skyddsåtgärder	11
4.9.2.	Undantag från bullerkrav	12
4.9.3.	Bullerutredning	12
4.9.4.	Mätningar.....	12
4.9.5.	Åtgärder	12
4.10.	Natur- och kulturmiljö..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	

- 4.10.1. Skydd av vegetation **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.10.2. Skydd av fornminne **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.11. Länshållningsvatten..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.11.1. Anmälan av länshållningsvatten **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.11.2. Överskridanden och nödlägen **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.11.3. Provtagning, mätning och analys **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 4.12. Jord- och bergmassor 13
- 4.12.1. Planering av masshantering 13
- 4.12.2. Påträffande av oförutsedda föroreningar 13

1. Bakgrund

Detta är en avtalsbilaga till det avtal som tecknas mellan Kommunen och exploatör i samband med exploateringsprojekt (principöverenskommelse-exploateringsavtal, markanvisningsavtal-markgenomförandeavtal). Utifrån de strategiska beslut som tagits inom Nacka kommun (Strategi för miljö- och klimatambitioner, miljöprogrammet med lokala miljömål, program för markanvändning) har åtgärder tagits fram som både avser driftskede och byggskede. Med Kommunen avses avtalsparten, med kommunen avses de olika kommunala enheter som exploatören kan komma i kontakt med.

2. Redovisning

- A. Exploatören ska vid anmodan från Kommunen kunna redovisa hur denna avtalsbilaga har följts.
- B. Exploatören ska också redovisa i enkäten för Nacka kommuns Miljö- och klimatambitioner resultatet av miljöarbetet i det egna projektet, när kommunen sänder ut detta.

3. Miljöåtgärder, driftskedet

- A. Exploatören åtar sig att inom Markområdet ordna med minst 50 cykelparkeringar.
- B. Minst 6 stycken publika laddplatser för elbil ska ordnas inom Markområdet.
- C. Utomhusmiljön ska utformas med material som inte uppenbart bidrar till dagvattnets föroreningsbelastning, i samråd med kommunen.
- D. Exploatören ska alltid minst se till, och kunna redovisa, att dagvatten inom exploateringsområdets kvartersmark fördröjs och infiltreras i kvartersmarken samt avleds från kvartersmarken i enlighet med dagvattenutredningen till detaljplanen.
- E. Byggnader och utemiljö ska utformas så att skyfall i form av minst 100-års regn med klimatfaktor kan avledas enligt dagvattenutredningen till detaljplanen.
- F. Exploatören ska även beakta publikation P105 från Svenskt Vatten. Den säger bland annat att byggnadernas marknivå ska ligga minst 0,5 meter över gatunivå. Närmast byggnaderna, cirka 3 m, ska marken ha en lutning på 1:20 och längre ut en något mer flack lutning på cirka 1:50-1:100.

- G. Avfallssortering med flera fraktioner kommer finnas inom området utöver hushållsavfall och matavfall.
- H. Inför ansökan om bygglov ska exploatören samråda med Kommunen och Nacka vatten och avfall avseende valda dagvattenåtgärder.
- I. Vid utformning av bebyggelsen ska en god ljudmiljö utomhus eftersträvas.
- J. Exploatören åtar sig att uppföra minst två av byggnaderna inom planområdet enligt certifieringsorganet Breeam eller likvärdig certifiering.

4. Miljökrav i byggskedet

4.1. Exploatörens miljöarbete

4.1.1. Miljöledning i exploatörens verksamhet

Exploatören ska bedriva ett systematiskt miljöarbete som minst omfattar följande ingående delar:

1. Miljöpolicy
 - som är antagen av företagets ledning
 - som innehåller åtagande om att uppfylla där angivna bindande krav och en ständigt förbättrad miljöprestanda.
2. Mål och handlingsplaner för betydande miljöaspekter och miljörisker.
3. Rutiner för:
 - Hantering av betydande miljöaspekter och miljörisker.
 - Egenkontroll och uppföljning av miljöarbetet
 - Hantering av avvikelser, korrigerande och förebyggande åtgärder
 - Beredskap och agerande vid nödlägen

4.1.2. Miljöplan för entreprenaden

Exploatören ska innan arbeten påbörjas på plats tagit fram en objektsanpassad miljöplan där följande punkter minst ska ingå:

1. En redovisning av i entreprenaden identifierade betydande miljöaspekter och miljörisker.
2. En beskrivning av vilka miljökraven är och hur de ska uppnås inom entreprenaden.
Följande ska minst ingå i beskrivningen:
 - a. Generella miljökrav.
 - b. Objektspecifika miljökrav (miljökrav som är specifika utifrån det arbete som ska utföras och platsens förutsättningar), inklusive tillämpliga krav i miljölagstiftning, miljötillstånd eller myndighetsbeslut.
 - c. Exploatörens åtgärder för att uppfylla miljökrav samt för att förebygga miljöpåverkan och miljörisker inom ramen för entreprenaden.
 - d. En identifiering och värdering av miljörisker samt åtgärdsplan för att minimera riskerna.

- e. Hur miljökompetensen säkerställs, dvs vilken kompetens som finns med hänsyn till miljökraven och vilken kompetens som finns tillgänglig på plats.
- f. Hur miljöplanen och miljökraven ska kommuniceras med personal, egen såväl som inhyrd.
- g. Hur uppföljning sker för att säkerställa att arbete sker i enlighet med miljöplanen samt att miljökraven uppfylls.

4.1.3. Miljöolyckor och avvikelser

Exploatören ska upprätta en nödlägesberedskapsplan/rutin vid miljöolycka eller miljötillbud som redovisar vilka nödlägen/miljöolyckor som kan komma att uppstå samt hur de ska hanteras. Organisation, befogenheter och ansvar ska framgå av nödlägesrutinen.

Nödlägesrutinen ska anslås på tydligt ställe på arbetsplatsen.

Personal ska ha utbildning och tillgång till nödvändig utrustning för att kunna genomföra åtgärder enligt planen.

Spillberedskap ska finnas på plats för att hantera olyckor som t.ex. oljeläckage eller kemikaliespill. Alla arbetsmaskiner ska vara utrustade med saneringsvätska eller absorberande medel samt vara lätt tillgängligt för att vid olyckshändelse förhindra vidare spridning.

I händelse av miljöolycka eller tillbud ansvarar alla medarbetare inklusive underexploatörer på arbetsplatsen för att aktivt delta i arbetet med att begränsa konsekvenserna, om detta kan ske utan risk för egen hälsa och säkerhet.

Vid miljöolycka ska tillsynsmyndigheten vid Nacka kommun (miljöenheten) meddelas.

4.1.4. Uppföljning, kontroll och granskning

4.1.4.1. Exploatörens egenkontroll

Exploatören ska löpande utföra egenkontroller för att stämma av att miljöarbetet styrs i enlighet med krav i tillämpliga lagar och föreskrifter, krav som ställs i avtalet och i eventuella myndighetsbeslut.

4.1.4.2. Miljöronder

Miljöronder ska genomföras minst månadsvis. Syftet med ronderna är att kontrollera att Exploatörens miljöarbete sker i enlighet med gällande krav och rutiner samt att identifiera risker och möjligheter. Ronderna ska protokollföras.

4.1.4.3. Revisioner

Kommunen ska ha rätt att genomföra revisioner med avseende på avtalade miljökrav. Har exploatören anlitat underexploatörer ska Kommunen ha samma rätt och tillträde hos dem.

4.1.4.4. Redovisning och rapportering

Dokumentation, som styrker att ställda miljökrav uppfylls, ska finnas tillgänglig hos Exploatören.

Rapportering till Tillsynsmyndighet ska ske enligt beslut och domar.

4.2. Tillstånd och myndighetskontakter/anmälningar

Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd, lov och anmälningar som behövs enligt plan- och bygglagen, miljöbalken med förordningar och andra aktuella lagar i entreprenaden samt att ta erforderlig kontakt med berörda tillsynsmyndigheter.

4.3. Skydd för kringboende, verksamheter och trafikanter

Arbete ska bedrivas i enlighet med krav i *Lokala ordningsföreskrifter* samt *Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Nacka kommun*. Föreskrifterna innebär bland annat att arbetet ska bedrivas så att trafikanter, allmänheten, boende, fastighetsägare samt övrig verksamhet ska skyddas från störningar i form av transporter, buller, nedsmutsning, damm, stänk, lukt eller ljus.

<https://www.nacka.se/4945f8/globalassets/stadsutveckling-trafik/dokument/stadsutveckling/lokal-ordningsstadga-for-nacka-kommun-1.pdf>

<https://www.nacka.se/499ed3/globalassets/kommun-politik/dokument/styrdokument/foreskrifter/lokala-halsoskyddsforeskrifter.pdf>

4.4. Kommunikation och hantering av klagomål

Inför störande arbetsmoment som exempelvis särskilt bulleralstrande arbetsmoment ska närboende och verksamheter alltid informeras i förväg skriftligen. När klagomål inkommer ska Exploatören omedelbart hantera dessa samt informera och återkoppla till berörda parter.

4.5. Kemiska produkter, varor och material

4.5.1. Innehåll av farliga ämnen

Exploatören ska verka för att alla *kemiska produkter, material och varor* som används i entreprenaden eller är inbyggda är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och/eller miljön.

I de fall det inte är möjligt att välja kemiska produkter, material och varor som är fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen ska produktvalsprincipen tillämpas för att hitta det miljömässigt bästa alternativet.

4.5.2. Dokumentation av kemiska produkter, varor och material

Exploatören ska hålla en förteckning över de *kemiska produkter* (även bränslen, smörjmedel och hydrauloljor) och de *material och varor* som används i entreprenaden samt de som byggs in.

4.5.3. Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm

Kemiska produkter ska vara tydligt märkta med produktens namn och gällande farosymbol så att alla som kan komma i kontakt med dem vet vad de innehåller samt är medvetna om att särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas vid användning. Säkerhetsdatablad och uppdaterad förteckning ska finnas tillgängliga på arbetsplatsen för alla märkningspliktiga kemiska produkter som används eller förvaras.

Skyddsåtgärder ska vidtas så att mark och vatten inte förorenas vid förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, olja, farligt avfall eller dylikt. Kemiska produkter och farligt avfall ska förvaras så att obehöriga inte kommer åt dem. Förvaring ska ske på tät, hårdgjord yta och lagringsplatsen ska förses med regnskydd. Om kemikalierna är i flytande form ska de antingen förvaras invallade eller i ett uppsamlingsstråg. Invallningen eller tråget ska rymma minst halva den lagrade volymen, dock minst den största behållarens volym.

Alla cisterner som innehåller brandfarliga vätskor eller spillolja ska besiktigas av ett ackrediterat företag. Cisterner ska placeras på ordentligt skyddsavstånd från känslig omgivning såsom dagvattenbrunnar, vattentäkter, vattendrag och dräneringsdiken. Cistern ska stå uppställda på iordninggjord yta och vara dubbelmantlade och skyddade från påkörning.

Mobila cisterner ska vara ADR-godkända, påkörningsskyddade, utrustade med överfyllnadsskydd samt larm och typgodkända av Sveriges provnings- och forskningsinstitut (SP). Stationära tankar ska vara dubbelmantlade eller invallade samt placeras skyddat. Placering av cisterner ska redovisas i en APD-plan. Cisterner är anmälningspliktiga. Anmälan sker till Tillsynsmyndigheten.

Service- och tankningsställen för arbetsmaskiner och arbetsfordon ska säkras med avseende på spill till mark. Om service- och tvätt av fordon utförs inom arbetsområdet ska detta ske på iordningsställd yta eller avsedd plats där petroleumrester och tvättvatten tas omhand. Tankningsplatser ska utformas så att eventuellt spill kan tas upp.

Beredskap för att ta hand om spill av kemikalier och bränslen samt hantering av olyckshändelser ska finnas på arbetsstället. Absorberande medel ska förvaras lättillgängligt i anslutning till där kemikalier och bränslen hanteras samt i alla fordon och arbetsmaskiner.

4.6. Resurser och avfall

4.6.1. Resursoptimering och förebyggande av avfall

Exploatören ska ha ett systematiskt arbetssätt för att säkerställa att resurser används på ett effektivt sätt och att mängden avfall minimeras. Arbetssättet ska redovisas i Miljöplanen.

Material och varor ska förvaras på ett säkert sätt och förses med regnskydd så att dessa inte förstörs eller skadas till exempel av väder eller trafik.

4.6.2. Sortering av avfall

Avfall ska sorteras på arbetsplatsen. Sortering av bygg- och rivningsavfall ska göras minst enligt basnivå i Byggföretagens *Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning* (se 3 nedan).

Avfall ska förvaras i tydligt uppmärkta kärl för att underlätta sortering. Farligt avfall ska sorteras separat och förvaras läckageskyddat och inlåst.

Tabell 3 Fraktioner för sortering av avfall.

Fraktioner	Kommentarer
<ul style="list-style-type: none"> • Utsorterade produkter och material för återanvändning (gäller rivning) • Förpackningsmaterial som ingår i system för återanvändning (exempelvis standardpallar) • Farligt avfall (olika slag separeras) • El-avfall (olika slag separeras) • Trä • Brännbart • Plast för materialåtervinning • Gips • Skrot och metall • Mineraliska massor 	<ul style="list-style-type: none"> • Uppdelning i färre fraktioner än angivet i denna tabell eller användning av fraktionen blandat avfall för eftersortering ska särskilt motiveras och godkännas skriftligt av Kommunen.¹ • Brännbart avfall måste sorteras ut vid källan om inte förutsättningarna på platsen gör att det är omöjligt. • Mängden avfall som deponeras ska minimeras. • Anpassa sorteringsmöjligheterna efter skede i byggprocessen. • Samtliga pallar av standardformat ska återanvändas. De kan t.ex. returneras enligt Retursystem Byggpall (www.byggpall.se) eller till leverantören. • Kabeltrummor bör returneras till leverantören.

¹ Se Naturvårdsverkets föreskrifter om undantag från krav på utsortering av bygg- och rivningsavfall för mer information: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/foreskrifter/nfs2020/nfs-2020-7.pdf>

Fraktioner	Kommentarer
<ul style="list-style-type: none"> • Schaktmassor • Asfalt • Mineralull • Glas • Wellpapp • Pappersförpackningar • Glasförpackningar • Plastförpackningar • Metallförpackningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Träförpackningar som inte ingår i system för återanvändning sorteras tillsammans med annat träavfall. • Gips och mineralull sorteras ut i separata fraktioner oavsett om de ska materialåtervinnas eller deponeras. • Äldre plast från rivning innehåller ofta ämnen som är problematiska och inte bör materialåtervinnas. Om innehållet är känt och godkänt från ECHA är materialåtervinning ett möjligt alternativ. Plast från rivning som inte är farligt avfall eller som inte sorteras ut för materialåtervinning sorteras som brännbart

För information om vad respektive fraktion får innehålla samt för stöd vid planering av fraktioner för källsortering och hantering av avfall se *Resurs- och avfallsantering samt bilagor till [Byggföretagens](#) Resurs – och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning* som finns på Byggföretagens webbsida.

Exploatören ansvarar för uppgifter kring farligt avfall som uppkommit på byggarbetsplatsen rapporteras in till Naturvårdsverkets digitala avfallsregister.²

Exploatören ska säkerställa att anlitate avfallsexploatörer och saneringsexploatörer har erforderliga tillstånd för transport och behandling av avfall.

² Se Naturvårdsverkets föreskrifter om antecknings- och rapporteringsskyldighet och lämnande av uppgifter om farligt avfall till avfallsregistret för mer information: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/foreskrifter/nfs2020/nfs-2020-5.pdf>

4.7. Luft- och ljusföroreningar

Arbetsätt ska planeras så att arbete med dammande arbetsuppgifter inte uppkommer eller begränsas så långt som möjligt. Om det uppstår störande damning ska lämplig åtgärd vidtas.

Arbetsområdet kan komma att vara upplyst vilket kan vara störande för omgivningen. Exploatören ska planera belysningen beroende på omgivningen och ska se till så att belysningen utformas på ett sätt som minimerar ljusstörningar.

Vid klagomål på luftutsläpp i form av damning eller avgaser från maskiner samt gällande ljusstörningar så ska riktade insatser göras för att bedöma klagomålets relevans samt för att åtgärda problemen.

Kontroll eller mätningar av luftkvaliteten ska utföras vid behov.

4.8. Buller och stomljud

4.8.1. Bullerkrav och skyddsåtgärder

Vid byggbuller ska Exploatören följa *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15)* krav för utomhusvärden, vid stomljud ska inomhusvärden innehållas. Exploatören ska vidta nödvändiga bullerskyddsåtgärder så att ljudkraven klaras. Bullerskyddsåtgärder ska i första hand ske vid bullerkällan.

Arbeten som, trots bullerbegränsande åtgärder, riskerar att överskrida riktvärdena i tabell 4 ska förläggas till helgfri måndag – fredag kl. 07.00 – 19.00. Information ska ske skriftligen till de närboende och till de verksamheter som berörs.

4.8.2. Undantag från bullerkrav

I de fall verksamhet pågår endast del av period kan den ekvivalenta ljudnivån beräknas för den tid under vilken verksamheten pågår - t.ex. under en sekvens/cykel för byggaktiviteter med intermitterent buller (losshållning av berg som t.ex. sprängning och borring, kross av bergschakt, pålning, spontning, borring etc.).

För verksamhet med begränsad varaktighet, cirka sex månader, t.ex. loss hållning av berg som sprängning och borring samt krossning av bergmassor på plats godtas överskridande bullernivåer efter inhämtning av tillstånd från Naturvårdsverket eller annan beslutande myndighet.

För övrig byggverksamhet avseende uppförande av byggnader gäller vid enstaka kortvariga händelser, högst 5 minuter per timme, accepteras upp till 10 dBA högre nivåer under dagtid.

I de fall verksamheten är av begränsad art och även innehåller kortvariga händelser får höjningen av riktvärdet uppgå till sammanlagt högst 10 dBA.

4.8.3. Bullerutredning

Exploatören ska innan arbetena startas och löpande under projektets gång bedöma om det finns risk för överskridande av aktuella bullerkrav. Finns risk för överskridanden ska Exploatören innan berörda arbeten påbörjas, göra en bullerutredning och där visa för Kommunen samt i tillämpliga fall även tillsynsmyndigheten på Nacka kommun, hur man avser att klara kraven för luftburet ljud samt redovisa planeringen av sin egenkontroll.

I utredningen ska det framgå om, när och var överträdelse av bullerkraven riskeras vid närliggande byggnader. Åtgärder för förhindrande av överträdelse ska beskrivas. Dessa ska sedan utföras i behövlig omfattning.

4.8.4. Bullermätningar

Exploatören ska verifiera genom mätning att aktuella bullervärden innehålls.

Mätningar ska dokumenteras och kunna redovisas.

Bullerberäkningar och bullermätningar ska utföras av en person som har erforderlig kunskap om beräknings- eller mätmetodik för att tillräcklig noggrannhet i bedömningsunderlaget ska tillförsäkras.

4.8.5. Åtgärder efter mätningar

Om utförda kontrollmätningar visar att ljudkrav överskrids och orsakar störningar i omgivningen ska bullerdämpande åtgärder vidtas omgående.

4.9. Jord- och bergmassor

4.9.1. Planering av masshantering

En masshanteringsplan ska tas fram av Exploatören, baserat på tidigare utförda undersökningar samt eventuellt kompletterande undersökningar utförda av exploatören, där hantering och transport av massor redovisas. Detta kan ske inom ramen för Exploatörens upprättade Miljöplan. Exploatören ska i planen även beskriva möjligheterna att återanvända massor samt sitt arbetssätt om oförutsedda markföroreningar påträffas.

4.9.2. Påträffande av oförutsedda föroreningar

Vid schaktning ska Exploatören vara vaksam på jord- och bergmassor samt länshållningsvatten som avviker från normalt i fråga om lukt och utseende. Då Exploatören påträffar oförutsedda föroreningar i mark och vatten ska schaktarbetet omedelbart avbrytas och åtgärder vidtas för att förhindra vidare spridning till omgivningen. Tillsynsmyndigheten vid Nacka kommun ska genast meddelas för beslut om vidare hantering och skyddsåtgärder. Kommunen ska informeras.

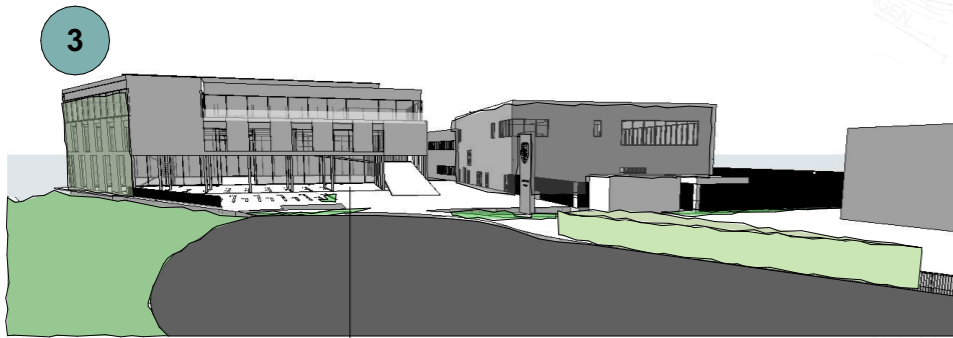
Kontaktuppgifter och blankett för upplysning om mark eller vattenförorening samt anmälan om sanering finns på Nacka kommuns hemsida.

<https://www.nacka.se/arbete-foretagande/tillstand-regler-och-tillsyn/miljo-halsoskydd/forerenad-mark-och-vatten-anmalningar/>

Provtagning ska utföras i enlighet med SGF:s fälthandbok för undersökningar av förorenade områden, rapport 2:2013. Den som utför provtagningarna ska ha godkänts i utbildning för provtagning enligt Nordtest eller motsvarande utbildning. Analys av prover ska genomföras på ackrediterat laboratorium.

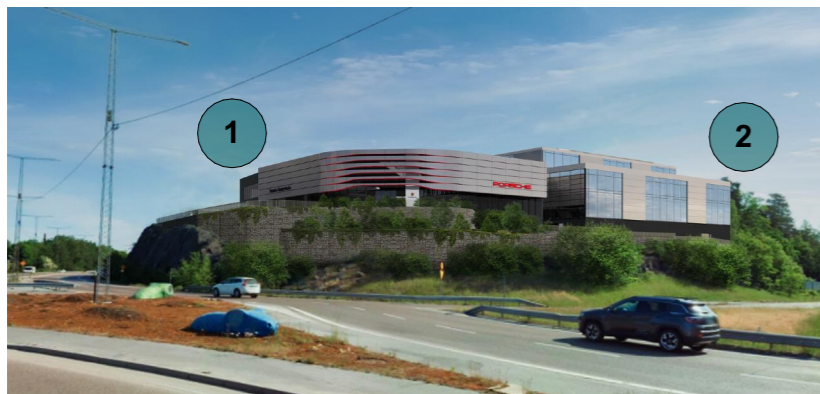
PRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR UTFORMNING OCH GESTALTNING AV KVARTERSMARK, BEBYGGELSE

Printed: 2024-01-28 14:54



B - Entré Verksamhet

Parkeringsdäck gestaltas omsorgsfullt då det utgör en entré till Byggnad 2. Se referens nedan



A - Visionsbild, Entré till Orminge



VOLYMER OCH FASADER

Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till områdets entréfunktion till Orminge samt det visuellt exponerade läget från Ormingeleden, Värmdöleden och angränsande bostadsområden.

Byggnadsvolymer är enkla och rationella för att passa för storskaliga handelsverksamheter. Skalan minskar visuellt genom att byggnadernas volymer och fasader bryts upp med hjälp av terrasseringar, uppdelning i avskiljbara byggnadsvolymer, indragna fasadparti och skiftningar i fasad, samt användning av olika kulörer, material och textur. Byggnader 1 och 2 ska dessutom vara i stor del uppglasade på entréväning för att öppna upp volymen samt att skapa ett välkomnande och öppet intryck. Se visionsbild A.

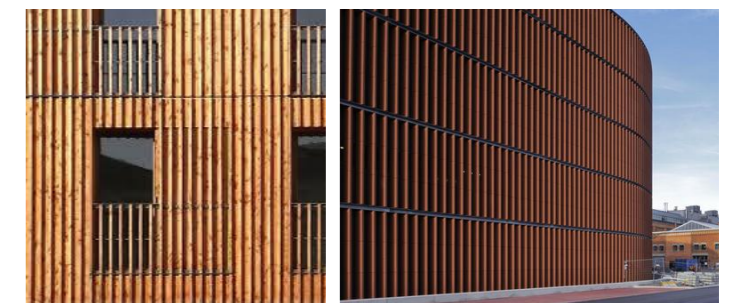
På taket av Byggnad 1 och 2 förbereds det för solceller.

- Designkonceptet för Porsche showroom / Byggnad 1 har en uppglasad entréfasad på Entréplan och vit aluminium med röda accent på överdel av byggnaden. Övriga fasader är i mörkgrå trapezoidal plåt, vilket ger textur och ramar den inglasade delen.

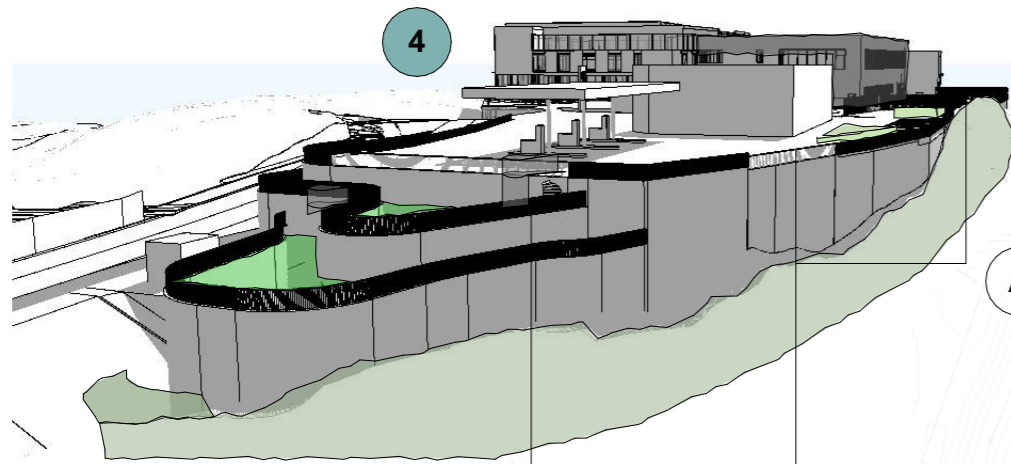


- Bebyggelsen anpassas till omgivningen. I Byggnad 2, den lägsta våningen ska ha en mörkare kulör för att anknyta till Byggnad 1, samt för att bryta upp den stora volymen av denna byggnaden. Entreplanet och Plan 1 som är uppglasade kan användas av olika material och färg för att skapa variation i volym, textur, kulör och transparens. En indragen tredje våning skapar ett varierat uttryck och minskar den upplevda skalan från Värmdöleden och Ormingeleden.

- Fasader mot angränsande naturmarken och bostadsområde ska ha en naturnära kulörpalett och naturliga material som gabionmurar, träspaljé och -raster.

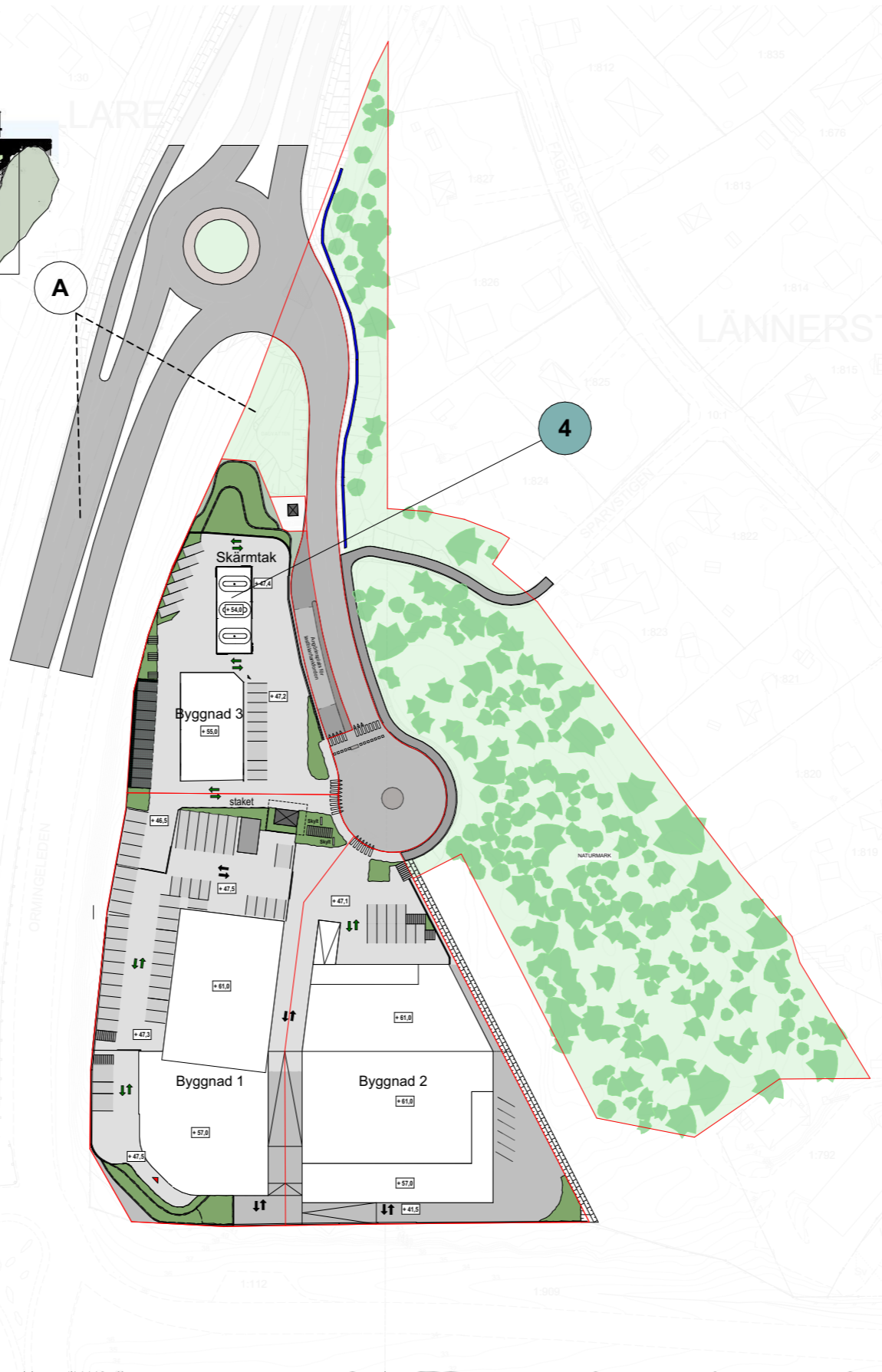


PRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR UTFORMNING OCH GESTALTNING AV KVARTERSMARK, BEBYGGELSE



A - Vy från Värmdöleden

5



4 Drivmedelstationens gestaltning anpassas till aktörens profilering och eventuella märkeskrav.

5 Staket – fallskydd Ska anpassas till omgivningen och övrig bebyggelse avseende färgsättning och materialval.



ÖVERGRIPANDE RIKTLINJER FÖR BELYSNING INOM VERKSAMHETSOMRÅDET

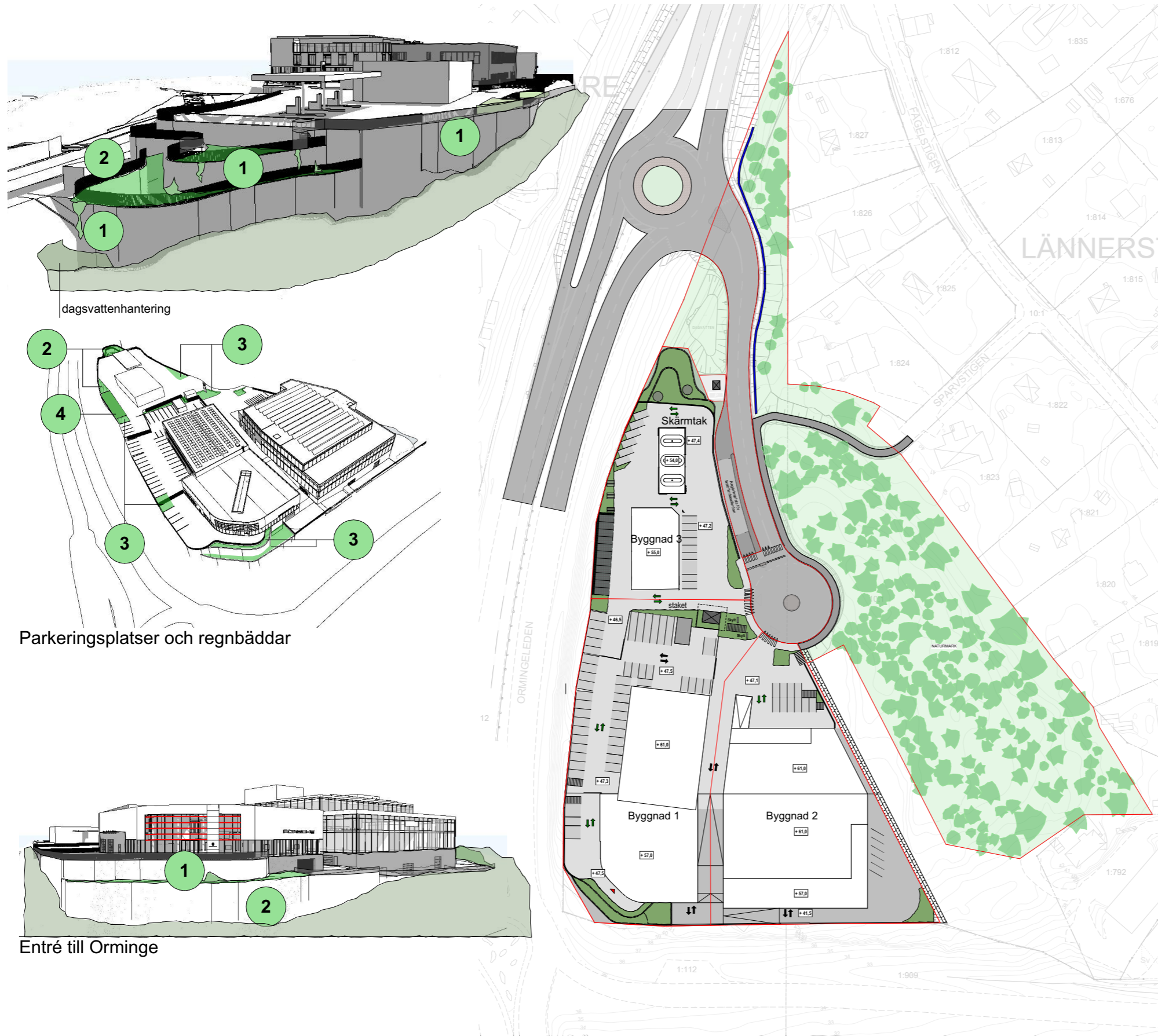
Fasadarmaturer inom verksamhetsområdet görs avbländade och med asymmetrisk ljuskälla, riktas i huvudsak nedåt samt släcks utanför arbetstid, med jämn belysningsnivå för minskande störande effekt.

Starkt lysande reklamskyltar ska ej riktas mot natur- och bostadsområdet.

Belysning från drivmedelsstation riktade mot bostadsområde dimmas ned nattetid.

Blinkande reklam såsom TV skärmar med växlande bilder förekommer inte.

PRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR UTFORMNING OCH GESTALTNING AV KVARTERSMARK, LANDSKAP



LANDSKAP

Vid stora nivåskillnader runt exploateringsområdet kommer det att krävas murar som planeras att utföras med samspel av naturmarken.

Norra och södra delen kommer terrasseras för att ta upp nivåskillnader och minimera höjd och murupplevelsen. Terrasseringen utförs med gabionmurar och används för att hantera dagvatten.

- 1** Stödmurar inom kvartersmark utförs med gabionmurar med inslag av klättrväxter i söder och norr, samt mot bostadsområdet för att skapa ett grönt intryck.



- 2** I norra och södra delen används gabionmurar i olika höjder för att skapa terrasseringar. Det hjälper till att skapa ytor för regnbäddar på terrasserna som murarna bildar.

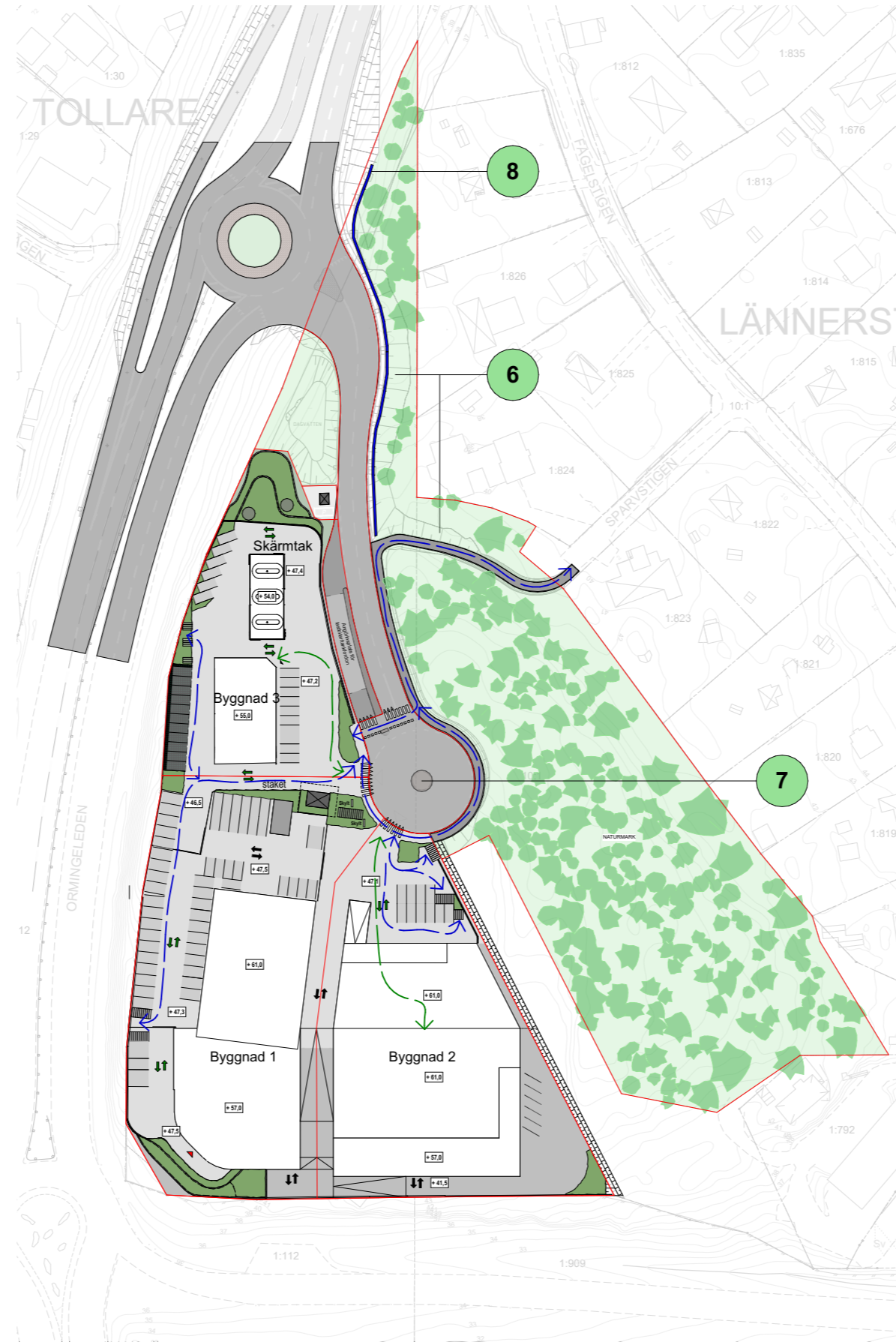
- 3** Växtbäddar för yttlig avrinning. Området planerar för en dagvattenlösning som leds med självfall till blå växtbäddar / regnbäddar som utförs med dränering där vattnet fördröjs innan det går vidare till dagvattenhantering i norra delen av området. Större buskar/solitärträd i regnbäddar och växtskärmar/spaljéer vid rast- och fikaplatser kan användas för att minska effekter av de hårdgjorda ytorna samt bidra till bättre mikroklimat. Val av busk- och trädarter sker med hänsyn till växtbäddens förutsättningar, dvs mindre djup av plantering, med dränering som gör det svårt för stora rotsystem och vindlast, samt hotar VA-anläggningen. Flerstammiga solitärträd eller mindre träd med genomgående stam med sluthöjder upp mot 6-8m föredras.



- 4** Infiltrerbara ytor, t.ex. gräsarmering eller marksten på utvalda parkeringsplatser intill regnbäddar för att främja genomsläpplighet och öka magasinerad volym. Alla ytor som ska filtrera dagvatten utförs med tät botten och dränering.



PRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR UTFORMNING OCH GESTALTNING AV KVARTERSMARK, LANDSKAP



5 Standard på lokalgatan samt gång och cykelväg ska följa Nacka kommuns Teknisk Handbok. Det ska finnas möjlighet inom området för både personal och kunder att parkera cykel. Kvartersmarken utformas så att det är säkert och enkelt att röra sig inom området till fots.

Pilar på kartan redovisar princip för cykel- och gångtrafik i området.



6 Slätter. Tillkommande väglätter från den nya lokalgatan och gång- och cykelvägen förses med naturlig plantering som kan bidra med ekosystemtjänster. Huvudsakligen inhemskt växtmaterial ska användas.

7 Vändplats. Vid lokalgatans vändplats utformas mittdelen med mönstrad vägbeläggning. Viktigt att valda beläggningen ska tåla tunga fordon.

8 Bullerskydd mellan lokalgatan och bostadsområdet. Utförande av bullerskydd i trä eller liknande material, med naturliga kulörer och textur.



Borgensförbindelse

Tranviks Udde Orminge AB, org.nr 559414-6937, ("**Exploatören**") och Nacka kommun, org.nr 212000-0167, är parter till ett markgenomförandeavtal avseende exploateringen av del av fastigheterna Nacka Tollare 1:3 och Nacka Lännersta 10:1 träffat denna dag ("**Markgenomförandeavtalet**").

Härmed går Tranviks Udde AB, org.nr. 556946-2673, i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Markgenomförandeavtalet.

Denna borgensförbindelse ska gälla till dess att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Markgenomförandeavtalet.

Borgensförbindelsen är begränsad till ett belopp om [köpeskillingen enligt Överlåtelseavtalet] ("**Borgensbeloppet**"). I takt med att vitesbelagda förpliktelser som anges i Markgenomförandeavtalet uppfylls av Exploatören ska dock Borgensbeloppet nedsättas med motsvarande belopp som det vite kan utgå enligt sådan vitesbelagd förpliktelse. Oaktat ovan ska Borgensbeloppet uppgå till minst 5 000 000 kronor till dess att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Markgenomförandeavtalet.

Denna överlåtelse har undertecknats i ett (1) digitalt exemplar med elektronisk signering genom Mobilt BankID. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.

Tranviks Udde AB

Micael Bile