

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ”**Kommunen**”, och Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515, ”**Exploateringsbolaget**”, har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR NORRA NACKA STRAND, DETALJPLAN 3 – I NACKA KOMMUN

nedan benämnt ”**Exploateringsavtalet**” eller ”**detta avtal**”.

1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1 Bakgrund

Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, (”**Carlyle Group**”) har ansökt hos Nacka kommun om planändring avseende Nacka strand. I juni 2014 beslutade kommunstyrelsen i Nacka om ett detaljplaneprogram för Nacka strand. Programmet är vägledande för områdets framtida utveckling och följer översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” och dess stadsbyggnadsstrategier. Utvecklingen av Nacka strand är en del av stadsbyggnandet inom västra Sicklaön och Nacka stad.

Den 9 juni 2014 träffades ett ramavtal mellan Carlyle Group och Nacka kommun (”**Ramavtalet**”), varvid planarbetet för Norra Nacka Strand inleddes. Detta exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan 3, Norra Nacka Strand, benämnd ”**Detaljplanen**”, Bilaga 1. Det geografiska område som Detaljplanen omfattar benämns ”**Planområdet**”.

Under arbetet med Detaljplanen och detta avtal har Carlyle Group – som genom dotterbolag ägt merparten av fastigheterna i området – avtalat om försäljning eller sålt merparten av fastighetsbolagen till Tobin-, Oscar Properties-, Alecta- respektive Skanska-koncernen jämte en bostadsrättsförening.

1.1.1 Syftet med Exploateringsbolaget m.m.

För att möjliggöra genomförandet av exploateringen har fastighetsbolagen Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB, Nacka 7 AB, Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, Fastighetsbolaget Gustafshög KB, Fastighetsbolaget Båthamnen KB och Fastighetsbolaget Ellensvik KB (benämns nedan gemensamt som ”**Fastighetsbolagen**”, eller enskilt som ”**Fastighetsbolag**”), som äger fastigheter enligt Bilaga 3 inom Planområdet (”**Fastigheterna**”), bildat Exploateringsbolaget. Vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet ägs Exploateringsbolaget således av Fastighetsbolagen. Syftet med Exploateringsbolaget är att Kommunen ska ha *en* motpart under genomförandet av exploateringen i Planområdet, oaktat vilka markområden som säljs eller har sålts till andra bolag.

För kännedom finns ytterligare fastighetsägare i anslutande detaljplaneområden; Nacka 6 AB, Brf Himmelsbågen och Brf The View (”**De anslutande fastighetsägarna**”), som enligt Bilaga 3 äger fastigheter i anslutande detaljplaneområden (”**Anslutande områden**”).

Till viss del är även fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, Nacka Sicklaön 13:79 och Nacka Sicklaön 13:80 ("**De anslutande fastigheterna**"), vilka ägs av De anslutande fastighetsägarna, belägna inom Planområdet. De anslutande fastighetsägarna är emellertid inte delägare i Exploateringsbolaget. För att hantera detta har Kommunen ingått separata avtal med De anslutande fastighetsägarna (se Bilaga 5b - Bilaga 5d jämte separat avtal mellan Kommunen och Brf Himmelsbågen rörande utveckling av Norra Nacka Strand, detaljplan 3) ("**Anslutandeavtal**") i vilka viss mark inom De anslutande fastigheterna som är belägna inom Planområdet bland annat fastighetsregleras över till den av Kommunen ägda gatu- och parkfastigheten Nacka Sicklaön 14:1, vilken också ingår i Planområdet och som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark.

1.1.2 Ägarförhållandena vid Exploateringsavtalets ingående

Fastigheterna, Anslutande områden och aktuellt ägande vid Exploateringsavtalets ingående framgår av Bilaga 3. I Bilaga 3 redovisas även pågående och planerade fastighetsregleringar relaterade till Fastigheterna, vilket efter genomförande innebär en förändrad fastighetsindelning. Syftet med fastighetsregleringarna är att fastigheterna ska anpassas till Detaljplanen.

De tillkommande, eller tidigare outnyttjade, byggrätterna för bostadsändamål inom Planområdet är uppdelade i fyra områden, "**Delområde 1**", "**Delområde 2**", "**Delområde 7a**" och "**Delområde 7b**", se inringade områden i rött på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Delområdena kallas nedan var för sig för "**Delområde**" och gemensamt för "**Delområdena**".

1.1.3 Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Som framgår ovan utgör Exploateringsavtalet ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Exploateringsbolaget, och därmed Fastighetsbolagen, samt De anslutande fastighetsägarna är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet samt Anslutandeavtal reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande. Samtliga parter är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6, exploatörers medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka Centrum och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av detta avtal, ska belasta Exploateringsbolaget.

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, Bilaga 6. I sammanhanget antecknas att avsikten är att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7 AB) och inte Exploateringsbolaget kommer att vidta åtgärder inom kvartersmark på Delområde vad gäller nybyggnation av byggrätter m.m. Trots detta ska emellertid Exploateringsbolaget agera som Kommunens motpart även vad gäller exploateringen av kvartersmark, i enlighet med vad som i övrigt följer av Exploateringsavtalet.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7

AB), efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 3 har genomförts, avser bygga totalt cirka 300 bostäder och cirka 1 200 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a. Fastighetsbolagen har senare uttryckt ett önskemål om att eventuellt tillskapa ytterligare bostäder inom de bygggrätter som Detaljplanen medger samt ytterligare lokalyta. Parterna är dock överens om att den exakta lokalytan och det exakta antalet bostäder som tillskapas får hanteras inom bygglovsprövningen. I sammanhanget antecknas att det vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet inte är känt om och/eller när befintlig bygggrätt inom Delområde 7b kommer att tas i anspråk, se även punkt 5 i Bilaga 6A rörande hantering av sådan bygggrätt.

1.1.4 Exploateringsbolagets behörighet att vidta åtgärder vid exploateringen av Detaljplanens genomförande m.m.

Mot bakgrund av ovanstående kan det konstateras att Exploateringsbolaget genom sina ägare har indirekt kontroll över Fastigheterna. Kommunen, Fastighetsbolagen och Exploateringsbolaget, har vidare i separat ingånget avtal, ”**Fastighetsutvecklingsavtalet**”, Bilaga 4, träffat en särskild uppgörelse gällande Fastighetsbolagens ansvar för att Exploateringsbolaget ska kunna genomföra exploateringen av Planområdet i enlighet med vad Exploateringsbolaget har åtagit sig i Exploateringsavtalet. Genom Fastighetsutvecklingsavtalet ges Exploateringsbolaget bl.a. rådighet att utföra de i systemhandlingen beskriva arbetena inom Fastigheterna. I punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar beskrivs även vilka konstruktioner eller anläggningar som Kommunen ska överta från Fastighetsbolagen. I Fastighetsutvecklingsavtalet regleras också de enskilda Fastighetsbolagens ansvar för att den eller de fastigheter som de respektive Fastighetsbolagen äger ska kunna exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet.

1.1.5 Säkerställande av bestämmelserna i Exploateringsavtal och Fastighetsutvecklingsavtal

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

Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet innehåller bestämmelser om säkerhet till förmån för Kommunen vilka syftar till att säkerställa att Kommunen erhåller betalning för Exploateringsbolagets respektive Fastighetsbolags ekonomiska åtaganden enligt nämnda

avtal. Kommunen, Exploateringsbolaget och Fastighetsbolagen har, i syfte att underlätta genomförandet av Detaljplanen, valt att reglera flertalet frågor i Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet istället för i Detaljplanen. Merparten av de viten som återfinns i Fastighetsutvecklingsavtalet syftar till att säkerställa att Detaljplanen genomförs på det sätt som varit parternas avsikt med exploateringen exempelvis avseende dagvattenhantering, gestaltning eller gröna värden m.m.

2 EXPLOATERINGSBOLAGETS ÅTAGANDEN

Exploateringsbolaget har genom Fastighetsutvecklingsavtalet bl.a. erhållit fullmakt från Fastighetsbolagen att föra Fastighetsbolagens talan i frågor som rör exploateringen av Fastigheterna enligt Exploateringsavtalet. Därmed har Exploateringsbolaget ett direkt ansvar för att tillse att exploateringen av Planområdet kan genomföras i enlighet med vad som framgår av Exploateringsavtalet. Som tydliggjorts ovan är syftet med Exploateringsbolaget att säkerställa att Kommunen ska ha *en* stark motpart under exploateringsens genomförande, som Kommunen kan vända sig till i samtliga frågor som rör exploateringen av Planområdet.

Inom ramen för Exploateringsavtalet åtar sig Exploateringsbolaget också ett ansvar för att samordna och tillse att Fastighetsbolagen följer sina förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet jämte Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a. att Kommunen, bortsett från rena undantagssituationer, inte ska behöva föra enskilda dialoger med Fastighetsbolagen under exploateringsens genomförande. I sammanhanget antecknas att avsikten är att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7 AB) och inte Exploateringsbolaget kommer att vidta åtgärder inom kvarterersmark på Delområde vad gäller nybyggnation av byggrätter m.m. Exploateringsbolaget ska dock, i enlighet med vad som framgår av detta avtal, vara Kommunens dialogpartner i frågor relaterade till även sådana arbeten. Detta innebär att all kommunikation mellan Kommunen och Fastighetsbolagen, som utgångspunkt alltid ska ske via Exploateringsbolaget.

Till undvikande av missförstånd ska också framhållas att den omständighet att ett Fastighetsbolag överlåter fastighet, eller del av fastighet som ingår i Planområdet, till tredje man, inte förtar Exploateringsbolagets ansvar att tillse att exploateringen inom den aktuella fastigheten genomförs i enlighet med Exploateringsavtalet. Exploateringsbolaget ska i denna situation etablera kontakt med den nya fastighetsägaren och tillse i egenskap av företrädare för fastighetsägare enligt fullmakt att tillträdande fastighetsägare, i enlighet med vad denne har förbundit sig genom Hängavtalet, följer vad parterna har avtalat i Exploateringsavtalet.

3 AVTALSHANDLINGAR

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

- Bilaga 1** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2** Karta över Delområdena
- Bilaga 3** Fastighetskarta och ägande
- Bilaga 4** Fastighetsutvecklingsavtalet

<u>Bilaga 5a</u>	Fastighetsbolagens överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5b</u>	Brf Himmelsbågens överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5c</u>	Brf The View överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5d</u>	Nacka 6 AB överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5e</u>	Servitutsavtal mur
<u>Bilaga 5f</u>	Servitutsavtal marinan
<u>Bilaga 5g</u>	Överenskommelse om ledningsrätt
<u>Bilaga 6</u>	Systemhandling allmän plats med tillståndsbedömningar
<u>Bilaga 6A</u>	Detaljregleringar kopplade till Exploateringen av Planområdet
<u>Bilaga 7</u>	Genomförande av detaljplan, organisation, projektering och produktion av allmänna anläggningar och kvartersmark
<u>Bilaga 8</u>	Teknisk handbok, daterad 2017-06-28 (bifogas digitalt)
<u>Bilaga 9</u>	Ersättningsfördelning från exploatörer i dp 1 och 2
<u>Bilaga 10</u>	PM Dagvattenutredning för detaljplan 3 Nacka strand med tillhörande bilagor
<u>Bilaga 11</u>	Skydd av vegetation
<u>Bilaga 12</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 13</u>	Bolagsgaranti

4 HANDLINGARS TURORDNING

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

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor och Bilaga 4,
2. Bilaga 6A och Bilaga 7,
3. Bilaga 6
4. Övriga bilagor

5 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas av kommunfullmäktige senast den 31 maj 2018 och slutligt vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploateringsbolaget eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som Kommunen och Exploateringsbolaget skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploateringsbolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploateringsbolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Exploateringsavtalet är vidare till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Fastighetsutvecklingsavtalet respektive Anslutandeavtal ingås i direkt samband med ingåendet av Exploateringsavtalet och att kommunala beslut avseende ingåendet av sådana avtal slutligt vinner laga kraft. För det fall nämnda avtal, helt eller delvis, därefter – oavsett anledningen därtill – upphör att gälla ska även därtill anslutande tillämplig reglering i Exploateringsavtalet upphöra att gälla.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

6 RAMAVTAL

Kommunen och Carlyle Group tecknade den 9 juni 2014 Ramavtalet. Ramavtalet reglerar ramarna för detaljplaner och exploateringsavtal inom programområdet för Nacka strand. Efter tecknandet av Ramavtalet har ett antal fastighetsbildningar, bolags- och fastighetsöverlåtelse samt ägarförändringar ägt rum.

Exploateringsavtalet ersätter Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen, dvs. Planområdet, till den del det avser fastigheten Sicklaön 13:136 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:79, 13:80 13:82, 13:87, 13:137, 13:138 och 369:33 samt den mark som överförs till Sicklaön 14:1 enligt Anslutandeavtal. Ramavtalet upphör därmed att gälla i nämnda delar.

7 EXPLOATERINGSBOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av Exploateringsavtalet garanterar Exploateringsbolaget att:

- a) Exploateringsbolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Exploateringsavtalet och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploateringsbolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploateringsbolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploateringsbolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploateringsbolagets bolagsordning eller något annat för Exploateringsbolaget grundläggande dokument,
- c) Exploateringsbolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet, och

- d) Exploateringsbolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploateringsbolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen.

8 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.1 MARKÖVERFÖRING OCH SERVITUT

Fastighetsbolagens överlåtelse av mark till Kommunen och reglering av nya servitut regleras i Fastighetsutvecklingsavtalet och i enlighet med Bilaga 5a. Exploateringsbolaget står för samtliga förrättningskostnader enligt Bilaga 5a. Om Lantmäteriet inte godtar Exploateringsbolaget som ansvarig för förrättningskostnaderna, ska förrättningskostnaderna istället betalas av Fastighetsbolaget som äger Sicklaön 13:138.

De anslutande fastighetsägarnas överlåtelse av mark till Kommunen, reglering av nya servitut och hantering av befintliga servitut regleras i Anslutandeavtal och Bilaga 5e-g. Exploateringsbolaget står för samtliga förrättningskostnader enligt Bilaga 5b-d. Om Lantmäteriet inte godtar Exploateringsbolaget som ansvarig för förrättningskostnaderna, ska förrättningskostnaderna istället betalas av Kommunen, som vidarefakturerar kostnaderna till Exploateringsbolaget.

Utgångspunkten är vidare att Kommunen inte ska erlagga någon ersättning till De anslutande fastighetsägarna för sådan mark som fastighetsregleras över till Nacka Sicklaön 14:1. I den mån som Kommunen trots detta skulle åläggas en lagenlig skyldighet att erlagga ersättning för marken i fråga, ska sådan kostnad till fullo bäras av Exploateringsbolaget.

8.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, tillse att erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) som krävs för Exploateringsavtalets genomförande fullföljs, vilket innefattar ett ansvar att tillse att komplettering av ingiven ansökan avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage (se punkten 1.1.1 i Bilaga 6A), om tillämpligt, fullföljs. Om Exploateringsbolaget inte fullföljer sådant åtagande i punkten 1.1.1 i Bilaga 6A att, om tillämpligt, tillse att komplettering till befintlig ansökan enligt punkten 1.1.1 i Bilaga 6A genomförs, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig kompletteringen utge vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

8.3 GATUKOSTNADER

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

8.4 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

8.4.1 MARKFÖRORENINGAR I FASTIGHETSBOLAGENS MARK

De av Fastighetsbolagen som äger fastighet inom Delområde som nyexploateras med stöd av Detaljplanen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Delområde i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. I den mån kvarterersmark inom Fastigheterna, som inte omfattas av Delområde, genom Detaljplanen får ny användning ansvarar Exploateringsbolaget emellertid för kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

8.4.2 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt Bilaga 5a - d, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Kommunen utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. I samband med Kommunens övertagande av mark som överförs enligt Bilaga 5a-d, påtar sig Exploateringsbolaget Kommunens härvid uppkomna kostnader för sådana nödvändiga utredningar och saneringsarbeten som krävs för att uppnå sådan markstatus. Det antecknas att Exploateringsbolaget eller berör(t/da) Fastighetsbolag, efter det att saneringsarbetena enligt ovan har avslutats, inte längre har något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen. För undvikande av missförstånd antecknas att Fastighetsbolags eventuellt kvarstående ansvar för marken enligt miljöbalken kvarstår hos Fastighetsbolaget.

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

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

Kommunen svarar, i relation till mark som överförs från Kommunens fastighet enligt Bilaga 5a-d, för och bekostar eventuell sanering av mark inom fastighet som Kommunen äger vid detta avtals undertecknande jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. Kommunen ska härvid svara för sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Fastighetsbolag. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande saneringskostnaden. För undvikande av missförstånd antecknas att Kommunens eventuellt kvarstående ansvar för marken enligt miljöbalken kvarstår hos Kommunen.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre

känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För undvikande av missförstånd antecknas att Kommunen inte är skyldig att ersätta Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I den mån markföreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Fastighetsbolag, ska Exploateringsbolaget utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploateringsbolaget för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. På motsvarande sätt ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta Exploateringsbolaget i den mån markföreningar påträffas. I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals undertecknande (detta gäller bl.a. Strandparken). Kommunen svarar för och bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill.

9 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

9.1 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

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

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

9.1.1 Ansvar för utförande m.m.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder inom Planområdet som beskrivs i systemhandlingen, Bilaga 6, undantaget de anläggningar och åtgärder som Exploateringsbolaget enligt Bilaga 7 ska projektera och utföra i enlighet med nämnd systemhandling. Exploateringsbolaget ska bekosta Kommunens arbete i enlighet med punkt 9.3.1 nedan. Genomförandet av de allmänna anläggningarna ska ske i enlighet med Bilaga 7.

Förprojektering och utförande av samtliga i Exploateringsavtalets ingående delar, där annat inte följer av överordnad kontraktshandling, se punkt 4 ovan, gäller myndighetskrav enligt gällande föreskrifter och den standard som tillämpas inom Nacka kommun enligt Teknisk handbok, Bilaga 8.

9.1.2 Kostnadsuppskattning och budget för utbyggnad av allmänna anläggningar

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

Den uppdaterade kostnadsuppskattningen ska i möjligaste mån innefatta samtliga förutsägbara kostnader relaterade till Kommunens utförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration enligt punkterna 9.3.2 och 9.3.5.1 nedan samt eventuellt övrigt arbete enligt Exploateringsavtalet. Vid utförande av detaljprojekteringen för samtliga åtgärder enligt systemhandlingen, är parterna härvid överens om att utgångspunkten ska vara att åtgärderna i möjligaste mån ska kunna utföras inom ramen för en sådan uppdaterad kostnadsuppskattning. Parterna är dock medvetna om att den faktiska kostnaden för att genomföra åtgärder enligt systemhandlingen kan komma att avvika från den uppdaterade kostnadsuppskattningen, eftersom kostnaden för att utföra åtgärderna bland annat är beroende av när i tiden som åtgärden upphandlas, rådande konjunktur och antalet anbud som inkommer.

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

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

överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter, och parterna ska gemensamt och var för sig vidta rimliga åtgärder för att uppfylla sådan intention.

9.1.3 Samordnad tidplan

För att undvika säkerhetsrisker och logistiska problem ska en samordnad tidplan över kritiska samordningspunkter upprättas och fastställas mellan parterna. Den samordnade tidsplanen ska vara ett levande dokument som regelbundet stäms av i samband med samordningsmöten; ”övergripande samordningsmöten genomförande”. Vid nämnda samordningsmöten ska även skriftligen fastställas hur passering genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde ska ske inom den närmaste framtiden. Det åligger Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, att tillse att Fastighetsbolagen följer det som på detta sätt skriftligen överenskommits gällande passering genom checkpoint. Underlåtenhet att följa sådan skriftligen överenskommen tidplan som parternas enats kring vad gäller transporter via checkpointsystemet leder till vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

9.1.4 Övertagandetidpunkt

Fram till dess att allmän anläggning som Exploateringsbolaget ska utföra enligt Bilaga 7 överlämnats till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning enligt punkten 5.4 i Bilaga 7, är Exploateringsbolaget ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan anläggning.

9.2 **ABT 06 OCH AB 04**

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

9.3 **ERSÄTTNING**

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga kostnader för Kommunens åtaganden enligt Exploateringsavtalet i enlighet med vad som anges i denna punkt 9.3 och i avtalet i övrigt.

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

I den mån Kommunens åtgärder enligt Exploateringsavtalet både omfattar Planområdet och område utanför Planområdet, så ska Exploateringsbolaget endast svara för skäligen andel av kostnaden för sådana åtgärder. Detta innefattar men begränsas inte till kostnader vad gäller Kommunens samordningsarbete enligt § 2 i Bilaga 7 och checkpointlösning enligt § 3.2 i Bilaga 7. Till undvikande av missförstånd innebär ovanstående att Exploateringsbolaget inte ska betala för exploatering utanför Planområdet.

9.3.1 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt Exploateringsavtalet. Detta innefattar bl.a. upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad samt besiktning i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt systemhandlingen, Bilaga 6, se punkt 9.1 ovan.

Vad gäller utbyggnaden av VA-anläggningar är dessa undantagna från reglering ovan i denna punkt 9.3.1, eftersom utbyggnaden av VA-anläggningar istället ersätts enligt punkten 9.3.1.4 nedan.

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

Exploatörer i delplan 1 och delplan 2 ska enligt till dessa delplaner hörande exploateringsavtal erlagga 800 kr/ljus BTA inom delplan 1 respektive delplan 2 till Kommunen som delbidrag till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand. Ersättningen fördelas i enlighet med Bilaga 9. Exploateringsbidrag för kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanen fördelas mellan exploatörer i delplan 1 och delplan 2 enligt fördelningsnyckel Bilaga 9. Av Bilaga 9 framgår även hur det exploateringsbidrag som exploatörerna i delplan 1 och delplan 2 erlagger förhåller sig till de kostnader som Exploateringsbolaget ska betala enligt punkt 9.3.1 ovan.

9.3.1.2 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt Exploateringsavtalet krävs utredningar som föreskrivs i författning, till exempel av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar. Kommunen ska före upphandling av utredning samråda med Exploateringsbolaget om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av densamma. Exploateringsbolaget ska svara för samtliga kostnader som uppstår i samband med sådana utredningar och åtgärder. Vad gäller utredningar av miljörelaterad art regleras dessa i punkt 8.4 ovan.

9.3.1.3 Övertagande av befintliga anläggningar och konstruktioner

Kommunen kommer att ta över befintliga konstruktioner inom Planområdet som har en lägre kvarstående livslängd än krav enligt Teknisk handbok, Bilaga 8, som utgår från nyanläggning. På grund av detta ska Exploateringsbolaget ersätta Kommunen ekonomiskt i enlighet med restvärdesberäkningarna i systemhandling, Bilaga 6.

Ersättningen ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att fastighetsbildning har skett.

9.3.1.4 VA-anläggningsavgift

Sådana åtgärder i Bilaga 6 som är relaterade till utbyggnad av VA-anläggningar ska Kommunen inte fakturera Exploateringsbolaget, eftersom VA-bolaget istället kommer att fakturera exploaterande Fastighetsbolag enligt vid varje tidpunkt gällande anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.

9.3.2 ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS PROJEKTLEDNING MM

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för projektledning, avtalsuppföljning i form av deltagande på möten enligt Bilaga 7 och liknande, arbete hänförligt till fastighetsbildning och fastighetsreglering och för Kommunens övriga interna administrativa arbete i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Planområdet enligt Bilaga 6.

9.3.3 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Kommunen debiterar Exploateringsbolaget för Kommunens arbete enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg (utan påslag) såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om 30 dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen faktiska nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning. I sammanhanget noteras att arbete eller åtgärder relaterade till allmänna anläggningar inte är mervärdesskattepliktiga för Kommunen och att kostnad för mervärdesskatt således inte ska utgå på kostnader relaterade till sådana arbeten och åtgärder.

9.3.4 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

9.3.5 BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

9.3.5.1 *ÖVERTAGANDE AV BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER*

Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar som övertas av Kommunen från Fastighetsbolagen, se punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar. Kommunen vidtar samtliga åtgärder som krävs för att upprusta konstruktionerna i enlighet med tillståndsbedömningarna i systemhandlingen, Bilaga 6. Exploateringsbolaget bekostar Kommunens arbete i enlighet med samma principer som följer av punkt 9.3.1 ovan. Kommunen ska vid utförandet av sådant arbete iaktta vad som följer av punkt 9.1 ovan i tillämpliga delar.

9.3.5.2 *SEPARERING AV SAMMANBYGGDA ENSKILDA ANLÄGGNINGAR MED ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Detta regleras i punkten 4.3 i Bilaga 7.

9.4 ÅTGÄRDER PÅ ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Vissa åtgärder på enskilda anläggningar är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6.

Exploateringsbolaget bekostar, projekterar och utför sådana åtgärder som redovisas i Bilaga D till Bilaga 7.

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

Vad gäller renovering av Torggaragets pelare m.m., renovering av Ellenviksgaragets bjälklag och allmän belysning på enskilda byggnader gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

9.5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

9.5.1 PARKERING

Parterna är överens om att behovet av bilparkering ska lösas genom att Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för bland andra Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a i Nacka strand. Garaget är tänkt att nyttjas av både bostäder och verksamheter vilket ger förutsättningar för ett samnyttjande av parkeringsplatser. Parkeringsutredningen, daterad 24 augusti 2017, som utgör del av Bilaga 6, anger utgångspunkten för de parkeringstal (bilplatser) per lägenhet som ska tillämpas för Torggaraget, vilket i sin tur har utgått utifrån kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal av den 28 november 2016 i skriften ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” och vad gäller andra verksamheter kommunstyrelsens beslut av den 1 september 2014 samt i tillämpliga delar även tidigare beslut om parkeringstal från kommunstyrelsen. Enligt Parkeringsutredningen är ett samnyttjande av parkeringsplatser i Torggaraget en förutsättning för att parkeringsbehovet i området ska kunna uppfyllas. I enlighet med ovan nämnd parkeringsutrednings slutsatser innebär detta bl.a. att parkeringsplatser i Torggaraget i stor utsträckning ska samnyttjas.

Om parkeringsutredningen, utifrån de parkeringstal som kommunstyrelsen har beslutat, skulle medge att nya fasta parkeringsplatser kan inrättas i Torggaraget, ska sådana parkeringsplatser inte inrättas på Torggaragets översta plan. Detta för att enklare tillgodose tillfälliga besökares behov av korttidsparkering och för att i möjligaste mån undvika olovlig parkering på ovanliggande gator.

För undvikande av missförstånd antecknas att sådana parkeringsplatser i Torggaraget som vid tidpunkten för Exploateringsavtalets undertecknande hyrs ut som fasta parkeringsplatser även fortsättningsvis kan hyras ut som fasta platser i den mån som detta inte är i konflikt med Parkeringsutredningen. Detta omfattar både sådana parkeringsplatser inom Torggaraget som

inte ska ingå i den gemensamhetsanläggning som ska inrättas (se punkten 1.1.1 i Bilaga 6A) liksom sådana parkeringsplatser som ska ingå däri.

I den mån som parkeringsutredningen visar sig inte ha utgått från kommunstyrelsens beslutade parkeringstal, ska parkeringsutredningen i samråd mellan Kommunen och Exploateringsbolaget, innan pågående lantmäteriförrättning rörande inrättandet av gemensamhetsanläggning har avslutats, uppdateras så att parkeringslösningen är i linje med kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal.

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, som äger fastighet inom Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a ha möjlighet att ta fram och genomföra en alternativ parkeringslösning utanför Torggaraget. För att en alternativ lösning ska vara godtagbar, ska Exploateringsbolaget tillse att bilplatser och cykelplatser, iordningställs enligt Kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal av den 28 november 2016 i skriften ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” eller av kommunstyrelsen senare beslutade riktlinjer för parkeringstal. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom respektive Delområde eller genom deltagande i gemensamhetsanläggning.

Parkeringsplatser som täcker Delområde 7b:s behov avses att lösas genom ett garage beläget under den befintliga byggrätten. Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare till Fastighetsbolag, som äger Delområde 7b, tillse att parkeringen löses enligt Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” eller av kommunstyrelsen senare beslutade riktlinjer för parkeringstal. Hälften av cykelplatserna ska vara belägna nära entrén. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Delområde 7b.

9.5.2 UTFORMNING AV AVFALLSHANTERING INOM DELOMRÅDE

Avfallshanteringen i Nacka strand är svår att få till med acceptabla lösningar och lutningar. På grund av detta har förutsättningarna och förslag på lösningar tagits fram i systemhandling, se PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som äger fastighet inom Delområde, samråda med Kommunen rörande avfallshantering för varje Delområde senast 3 veckor innan Fastighetsbolag ansöker om bygglov.

Underlåter Exploateringsbolaget att samråda med Kommunen enligt ovan innan Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag ger in ansökan om bygglov, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

9.5.3 UTFORMNING AV DELOMRÅDEN

För utformningen av de specifika delområdena Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

9.5.4 DAGVATTENHANTERING PÅ KVARTERSMARK

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

där vatten kan omhändertas lokalt. Parterna är även överens om att vid nyexploatering förstärka andelen och kvaliteten på grönytor.

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som exploaterar Delområde säkerställa att avrinningen på kvartersmark och föroreningar från respektive Delområde inte överstiger de flöden som anges i dagvattenutredningen, daterad 2017-05-22, Bilaga 10. Då dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, är LOD ett krav inom respektive Delområde. Delområdena ska därmed anläggas med erforderlig LOD för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till dammarna i dagvattenparken. Befintliga och planerade flödesnivåer framgår av Bilaga 10.

Exploateringsbolaget, i egenskap av föreståndare för Fastighetsbolaget, ansvarar härmed för att tillse att naturmarksvatten som eventuellt rinner in på respektive Delområde avleds. Den naturliga avrinningen får inte stoppas och måste därför ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvänningsrisk får inte uppstå.

Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, är skyldig att redovisa för Kommunen hur kraven i denna punkt kommer att uppfyllas för respektive Delområde innan ansökan om bygglösa skickas in.

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande vad gäller redovisning enligt denna bestämmelse utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

För dagvattenhanteringen inom Delområde 2 gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

9.5.5 FÖRBÄTTRA OCH UTVECKLA NYA SPRIDNINGSSAMBAND

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

Gröna tak på tillkommande bebyggelse

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

De tak inom Delområde 1 som har en högsta nockhöjd i Detaljplanen på +35,5, +42,5 och +44,0 ska anläggas med vegetationstak som fungerar som bostadsgård. Vegetationen behöver således anpassas till användningen av bostadsgård av taket.

Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, redovisa taklösningen för varje tillkommande byggnad inom Delområde för Kommunen senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in.

9.5.6 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. En ny elnätstation ska placeras i den befintliga byggnaden inom E1-området i Detaljplanen, se Bilaga 1. Exploateringsbolaget ska tillse att genomförandeavtal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderättsavtal eller dylikt tecknas mellan berörda fastighetsägare och Nacka Energi.

För utformningen av nätstationen öster om Sicklaön 13:89 längs med Augustendalsvägen gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

9.5.7 SPRÄNGNING

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, som äger fastighet inom Delområde som ska exploateras, lämna sprängplan till Kommunen för godkännande innan påbörjandet av sprängningsarbete inom Delområde. Sprängningsarbeten får således inte påbörjas innan det att Kommunen har godkänt sprängplanen. I sprängplan ska beaktas närheten till befintlig bebyggelse, anläggningar och ledningar under mark.

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande enligt denna punkt vad gäller att Kommunen ska godkänna sprängningsplanen innan sprängningsarbeten påbörjas, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

9.6 UPPLAGSPLATS

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

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

9.7 BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK

Exploateringsbolaget ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att Exploateringsbolaget, Fastighetsbolag och av dessa anlitad entreprenör, underentreprenör eller annan som agerar på Exploateringsbolagets eller Fastighetsbolags uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark enligt nedan.

Parterna har gemensamt utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. De träd som numrerats i Bilaga 11 är särskilt skyddsvärda. Om

sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

Träden väster om bergbanan – mellan bergbanan och plangränsen – utgör en dunge som ska skyddas både som spridningsväg och för stadsbilden (området och träden är markerade med grå markering i Bilaga 11). Inget träd i denna dunge får tas bort av Exploateringsbolaget utan Kommunens skriftliga godkännande till sådan åtgärd, eller om Kommunens byggnadsnämnd ger marklov som medger att träd i dungen får tas bort. Stängsling mellan delområde 2 och naturmarken ska ske på lämpligt sätt.

Om ett träd i gråmarkerat område, i strid med ovanstående, skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

För att denna dunge inte ska skadas under exploateringsens genomförande ska Exploateringsbolaget tillse att området avskärmas med ett två meter högt byggstaket i fastighetsgräns. I den mån Kommunens byggnadsnämnd anser att avskärmningen kan placeras i naturmarken, ska detta emellertid vara acceptabelt.

9.8 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

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

9.9 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

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

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

9.10 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploateringsbolaget förbinder sig i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen att tillse att detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer har skickats in till kommunens lantmäterienhet senast två månader efter att färdigställandet av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark på Delområde. Exempel på vad som ska

redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploateringsbolaget bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploateringsbolagets bekostnad.

9.11 UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNINGAR

Exploateringsbolaget är införstådd med att Nacka vatten och avfall AB (org. nr 559066-7589) ("VA-bolaget") kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Exploateringsområdet i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 6. Exploateringsbolaget i egenskap av företrädare före Fastighetsbolagen åtar sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Exploateringsområdet.

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

9.11.1 Belägenhet

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

9.11.2 Tillgänglighet

Exploateringsbolaget ska i egenskap för företrädare för Fastighetsbolaget tillse att VA-bolaget äger tillträde till Exploateringsområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

9.11.3 Ledningsarbeten

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid informera Exploateringsbolaget om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Exploateringsbolaget. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Exploateringsbolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

9.11.4 Föreskrifter

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

10 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

10.1 KONTAKTORGAN

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

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

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

10.2 KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploateringsbolaget och Kommunen är överens om att kommunikation till allmänheten med flera samt arbetet med ”Konsten att skapa stad”, ska ske i enlighet med Bilaga 7.

11 ÖVRIGA VILLKOR

11.1 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

11.1.1 BAKGRUND

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

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

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

11.1.2 ERSÄTTNING RELATERAD TILL TILLKOMMANDE (NYA) BYGGRÄTTER INOM DELOMRÅDEN

Exploateringsbolaget ska erlægga följande preliminära ersättning till Kommunen:

Ersättningsbelopp: $27\,961\,000 \times 0,85 = 23\,766\,850$ kr

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

Delområde	BTA Bostad (800 kr/BTA)	BTA Lokal (150 kr/BTA)	Att betala
DO1	18 215	900	14 707 000 kr
DO2	15 302	200	12 271 600 kr
DO7A	1 228	0	982 400 kr
DO7B	2 270	0	0 kr
Summa	37 015 kvm	1 100 kvm	27 961 000 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2017, 85 % av ersättningsbeloppet ($27\,961\,000 \times 0,85$)			23 766 850 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet ($27\,961\,000 \times 0,90$)			25 164 900 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet ($27\,961\,000 \times 0,95$)			26 562 950 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet			27 961 000 kr

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

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

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

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

11.1.3 INDEXUPPRÄKNING

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

11.1.4 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

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

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

11.1.5 SÄKERHET

Medfinansiering tunnelbanan (punkt 11.1.2)

För fullgörandet av Exploateringsbolagets åtaganden enligt punkten 11.1.2 i Exploateringsavtalet, ska Exploateringsbolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 23 766 850 kronor.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten justeras efter året för antagande enligt matrisen i punkten 11.1.2 ovan.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (*on-demand*), från svensk systemviktig bank.

Till undvikande av missförstånd ska utbetalning under garantin ske på Kommunens begäran utan att Kommunen först behöver ha vänt sig med sitt krav till Exploateringsbolaget. Garantin ska inte heller kunna motsätta sig utbetalning med hänvisning till Exploateringsavtalet. Garantin ska inte kunna dra tillbaka garantin innan dess stipulerade upphörande.

Säkerhet ska utställas till Kommunen senast när Exploateringsbolaget undertecknar Exploateringsavtalet. Bankgarantin ska ikraftträda när villkor för Exploateringsavtalets giltighet enligt punkt 5 ovan är uppfyllda. För det fall sådana villkor inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bankgaranti.

Alternativt till att ställa bankgaranti enligt ovan äger Exploateringsbolaget, i samband med undertecknadet av Exploateringsavtalet, rätt att betala det i punkten 11.1.2 angivna preliminära ersättningsbelopp på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återbetala inbetald belopp till Exploateringsbolaget.

11.1.6 Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser

För fullgörandet av Exploateringsbolagets samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet (som inte särskilt specificeras ovan), så som exempelvis erläggande av ersättning för allmänna anläggningar och arbete avseende upprustning av anläggningar och konstruktioner, ska Exploateringsbolaget, senast i samband med undertecknadet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet enligt följande.

Typ av säkerhet: Säkerhet ska utgöras av bolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunens kommunstyrelse godkänner. Bolagsgaranti ska utformas motsvarande vad som följer av Bilaga 13. Säkerhet enligt ovan ska överlämnas till Kommunen senast när Exploateringsbolaget undertecknar Exploateringsavtalet. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

Informationsvis antecknas att vissa av Fastighetsbolagen utställer motsvarande säkerhet för sina ekonomiska förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, vilket även omfattar Fastighetsbolagens ekonomiska förpliktelser vad avser att tillse att exploateringen enligt Exploateringsavtalet fullgörs.

I relation till bolagsgaranti ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti, vid avtalstecknadet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("CEREP"), och, därefter, istället utställs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935 ("Peasgood"). Bolagsgaranti utställd av Peasgood ska överlämnas till Kommunen innan CEREP Sweden D AB befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti.

Det antecknas att Exploateringsbolaget inför undertecknadet av Exploateringsavtalet har tillställt Kommunen information om CEREP respektive Peasgoods finansiella ställning m.m. Vid det tillfälle då Peasgoods utställer bolagsgaranti enligt ovan, ska Peasgoods soliditet inte väsentligt ha försämrats i förhållande till hur Peasgoods soliditet såg ut vid Exploateringsavtalets undertecknande. CEREP ska härvid inte befrias från sitt åtagande vad gäller utställande av bolagsgaranti enligt ovan, förrän det att Kommunen har givits möjlighet att bedöma att Peasgoods soliditet inte väsentligen har försämrats i förhållande till när Exploateringsavtalet undertecknades.

11.2 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

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

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

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,
- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

11.3 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Exploateringsbolaget får inte överlåta Exploateringsavtalet eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

11.4 VITE OCH SKADESTÅND

Samtliga viten för fullgörande av förpliktelser enligt detta avtal framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet och riktar sig direkt till Fastighetsbolagen.

Oaktat om rätt till vite föreligger enligt Fastighetsutvecklingsavtalet har Kommunen emellertid alltid rätt att från Exploateringsbolaget erhålla ersättning för den faktiska skada som Kommunen lider på grund av Exploateringsbolagets avtalsbrott, i den mån som skadan överstiger avtalade viten enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

11.5 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

11.6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen, godkännas av Kommunen och undertecknas av båda parter.

11.7 BESLUTANDERÄTT

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

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Exploateringsbolaget äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploateringsbolaget får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger

även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

11.8 TVIST

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

Detta Exploateringsavtal är upprättat i två likalydande exemplar. Båda parter har tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Goldcup 15216 AB (Nacka Exploatering DP
3 AB)

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namnförtydligande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

.....
Namnförtydligande