

# EXPLOATERINGSAVTAL

## FÖR SÖDRA SARVTRÄSK

### DETALJPLAN ORMINGEHUS I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" (inklusive de bilagor som anges under punkt 2)

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167, "Kommunen",
- 2) Rikshem Ormbo AB, org.nr 559204-2633, "Exploatören"

Part 1) – 2) benämns i Exploateringsavtalet enskilt för "Part" och gemensamt för "Parterna".

## 1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

### 1.1. Bakgrund

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

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

Exploatören är ägare till del av fastigheten Orminge 46:1 i Nacka kommun och avser att bygga bostäder inom det område som är markerat med orange färg inom Detaljplanen, Bilaga 2, benämnt "Exploateringsområdet".

### 1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive Part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Parterna är överens om att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande. ✨

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

Utgångspunkten för Detaljplanen och Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 4 och Bilaga 7 har genomförts, avser bygga bostäder med verksamheter i bottenvåning.

## 2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till Detaljplanen med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Exploateringsområdet
- Bilaga 3 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmän plats
- Bilaga 4 Marköverföringsområde
- Bilaga 5a Servitutsavtal linspännsbelysning
- Bilaga 5b Servitutsavtal väganläggning
- Bilaga 6 Karta dränering och grundläggning
- Bilaga 7 Överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 8 Bullerutredning
- Bilaga 9 Utgår
- Bilaga 10 Nacka vatten och avfall anvisningar om dagvatten
- Bilaga 11 Dagvattenutredning
- Bilaga 12 Rekommenderade parkeringstal
- Bilaga 13 Parkeringsutredning
- Bilaga 14 Bebyggelseförslag från Exploatören
- Bilaga 15 Utgår
- Bilaga 16 Genomförandekrav
- Bilaga 17 Trafikföringsprinciper Orminge C
- Bilaga 18 Gestaltningprogram Ormingehus
- Bilaga 19 Skydd av vegetation – vegetationsavtal och träinventering
- Bilaga 20 Inventering stompunkter
- Bilaga 21 Anvisningar om inmätning
- Bilaga 22 Hängavtal
- Bilaga 23 Bolagsgaranti
- Bilaga 24 Indexjustering

## 3. HANDLINGARS TURORDNING

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

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor 

2. Bilaga 1, Detaljplanen
3. Bilaga 3, Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar
4. Övriga bilagor

#### **4. GILTIGHET OCH UPPHÖRANDE**

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Parten om inte Detaljplanen antas senast 30 juni 2020 genom beslut som senare vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som Parterna skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om Detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

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


För det fall bestämmelse i Exploateringsavtalet befinnes ogiltig ska detta inte innebära att Exploateringsavtalet i sin helhet är ogiltigt utan istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt Exploateringsavtalet, skälig jämkning av Exploateringsavtalet ske.

#### **5. RAMAVTAL**

Parterna har tecknat ramavtal den 2 maj 2018 ("Ramavtalet"), KFKS 2018/597-1. Exploateringsavtalet ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

#### **6. EXPLOATÖRENS GARANTIER**

I och med undertecknandet av Exploateringsavtalet garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Exploateringsavtalet,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under Exploateringsavtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören kommer att ha erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet och
4. Exploatören, per dagen för undertecknande av Exploateringsavtalet, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen. 

## 7. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### 7.1 Marköverföring och ansvar

Enligt separat överenskommelse mellan Parterna, Bilaga 7, ska ett markområde överföras från fastigheten Orminge 60:1, enligt orange markering som visas på Bilaga 4, till den del av fastigheten Orminge 46:1 som ägs av Exploatören efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

### 7.2 Markföreningar

#### Mark inom Exploatörens egen fastighet

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera egen fastighet inom Exploateringsområdet, i den omfattning som krävs enligt gällande lagstiftning för att marken inom fastigheten ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

#### Mark som ska överlåtas från Exploatören till Kommunen (blivande allmän platsmark)


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

Exploatören åtar sig att utan oskäligen tidsutdräkt, från det Exploatören erhållit information av betydelse, kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom aktuella markområden. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

För att säkerställa att de aktuella markområdena uppfyller ovan ställda krav och endast om Exploatören brister i åtagandet ovan och inte vidtar rättelse inom skälig tid från skriftlig anmodan från Kommunen, har Kommunen rätt att utföra nödvändiga utredningar och de saneringsarbeten som föranleds av dessa på Exploatörens bekostnad. Exploatören åtar sig därmed att ersätta Kommunen för härvid uppkomna verifierade kostnader. Exploatören är inte skyldiga att ersätta Kommunen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

#### Mark som överlåts från Kommunen till Exploatören (blivande kvartersmark)

Kommunen ansvarar för arbeten och kostnader för eventuell sanering, utredning eller annan åtgärd som krävs av tillsynsmyndigheten och som är relaterad till föreningar i denna mark. Marken ska efter åtgärd kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

För det fall Kommunens kostnad för utredning, sanering, transport och deponering enligt ovan överstiger den köpeskilling som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, ska Exploatören stå för den överskjutande kostnaden. Kommunen åtar sig att utan oskäligen tidsutdräkt, från det Kommunen erhållit information av betydelse, kontakta Exploatören och redovisa mätvärden m.m. avseende de markföreningar som påträffas inom markområdena. Kommunen ska underrätta Exploatören om de utredningar eller saneringsarbeten som härvid planeras att vidtas och ge Exploatören möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa. 

För att säkerställa att de aktuella markområdena uppfyller ovan ställda krav och endast om Kommunen brister i åtagandet ovan och inte vidtar rättelse inom skälig tid från skriftlig anmodan från Exploatören, har Exploatören rätt att utföra nödvändiga utredningar och de saneringsarbeten som föranleds av dessa på Kommunens bekostnad. Kommunen åtar sig därmed att ersätta Exploatören för härvid uppkomna verifierade kostnader. Kommunens kostnadsansvar enligt detta stycke är dock begränsat till den köpeskilling som Kommunen erhållit i samband med att den aktuella marken överläts till Exploatören, på sätt som följer av stycket närmast ovan. Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

### **7.3 Servitut**

Servitut ska upplåtas för ändamål dränering och grundläggning inom de områden som redovisas i Bilaga 6. Upplåtelsen ska ske i överenskommelsen om fastighetsreglering, se Bilaga 7 efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål linspännsbelysning enligt Bilaga 5a efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitut ska upplåtas för ändamål väganläggning i enlighet med Bilaga 5b efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

Servitutsavtalen kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Parterna är överens om att det inskrivna avtalservitutet för parkeringsanläggning, akt 64850 i fastighetsregistret, upphävs efter det att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Parterna ska gemensamt tillse att inskrivningen i fastighetsregistret dödas.


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

### **7.4 Fastighetsbildning**

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

### **7.5 Gemensamhetsanläggningar**

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av eventuellt erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för genomförande av allmän platsmark i Detaljplanen. Exploatörens kostnadsansvar i detta avseende bestäms av lantmäterimyndighets förrättningsbeslut.

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, 

utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättning och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

## **8. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **8.1 Samordning och tidplan**

Parterna förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Parterna ska för att möjliggöra detta komma överens om en gemensam övergripande tidplan för utbyggnaden av Parternas respektive anläggningar. En gemensam tidplan ska tas fram snarast, dock senast 6 månader, efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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


Parterna är skyldiga att samordna sina entreprenader med sina respektive entreprenörer, övriga byggherrar inom Detaljplanen och Samordningsområdet för Orminge centrum och med de ledningsdragande bolagen.

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

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

### **8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering**

Kommunen ska projektera, utforma och utföra utbyggnaden av allmän platsmark och andra allmänna anläggningar, se omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar i Bilaga 3.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna platser och anläggningar som Kommunen projekterar, utformar eller bygger ut i Samordningsområdet Orminge centrum erlagga en exploateringsersättning till Kommunen om 1 700 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som uppförs eller annars medges inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet. 

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Det innebär att alla ytor ovan mark ingår inklusive bland annat förrådsutrymmen, suterrängvåning, komplementbyggnader, miljöhus, tvättstugor samt handel eller centrumverksamhet i källarplan. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

#### Indexuppräkninq

Beloppet för exploateringsersättningen som Exploatören ska erlægga är i Exploateringsavtalet angivet i prisnivå april 2019. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i Bilaga 24.

#### Ersättningens erläggande

Exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning med ett belopp om 9 401 000 kronor till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på det antal kvadratmeter BTA som Parterna bedömer att Detaljplanen medger inom Exploateringsområdet på Exploatörens fastighet, vilket är 5 530 kvadratmeter.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och antalet kvadratmeter BTA som kan tillskapas inom Exploateringsområdet fastställts, ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske utifrån det antal BTA (beräknat enligt principerna ovan) som Exploatören i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse av bygglovmyndigheten att tillskapa inom Exploateringsområdet, dock inte för ett lägre antal kvadratmeter BTA än vad Detaljplanen bedömts medge såvida inte det lägre antalet kvadratmeter BTA de facto innebär att byggrätten enligt Detaljplanen till fullo använts.

Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättning preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad Part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga exploateringsersättningen uppgår till. Exploatören ska beredas möjlighet att inom sju dagar skriftligen lämna synpunkter på Kommunens uppdaterade beräkningsunderlag.

Den slutliga exploateringsersättningen ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tio år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt samma princip som redovisas ovan.

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

### **8.3 Ersättning för skada på Kommunens anläggningar**

Om Exploatören eller dennes entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör Kommunens anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, har Kommunen rätt att återställa dessa på Exploatörens bekostnad. Kommunen ska härvid verifiera sina kostnader. ✎



Om den skadade anläggningen medför hinder för Kommunens utbyggnad av allmän plats i Orminge centrum ska Exploatören ersätta Kommunen för eventuella direkta och verifierade merkostnader detta orsakar Kommunen.

#### **8.4 Gatukostnader**

Exploatören ska anses ha fullgjort sina skyldigheter att betala för utbyggnaden av gata, väg och andra allmänna platser och gemensamma anläggningar, genom att erlægga exploateringsersättning enligt 8.2 och i övrigt bekosta sådant som ankommer på Exploatören enligt Exploateringsavtalet.

Vad som anges i stycket ovan hindrar inte Kommunen att ta ut ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar enligt då gällande lagstiftning.

#### **8.5 Bebyggelse på kvartersmark**

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

#### **8.6 Ersättning för Kommunens interna arbete**

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens interna administrativa arbete med kvartersmark, till exempel projektledning, samordning och proaktiv bygglovsprocess samt övergripande projektadministration.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Belopp som avser kommunanställds arbete påförs inte moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturer. Ersättning ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

#### **8.7 Byggtrafik**

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

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

Exploatören ska hålla Kommunen informerad om Exploatörens byggtrafik. Uppställning av byggtrafik får ej ske på allmän plats utan skriftligt medgivande från Kommunen. Exploatören förbinder sig även att följa Kommunens trafikföringsprinciper under byggtiden, Bilaga 17.

#### **8.8 Gestaltningsprogram**

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med bebyggelseförslaget, Bilaga 14, samt gestaltningsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Bilaga 18.





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

### **8.9 Krav under genomförandet**

Exploatören förbinder sig att följa och vidta åtgärder enligt genomförandekrav, Bilaga 16.

### **8.10 Dagvatten**

Exploatören förbinder sig att följa Nacka vatten och avfalls anvisningar för dagvatten, Bilaga 10. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se Bilaga 11.

### **8.11 Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, Bilaga 12, inom Exploateringsområdet, till den del annat inte medges av den parkeringsutredning som tagits fram under framtagandet av Detaljplanen, Bilaga 13.

### **8.12 Störningsskydd – buller**

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

### **8.13 Byggytor och byggetablering m.m.**

Exploatörens eller deras entreprenör/-er ska i första hand etablera sina arbetsställen inom kvartersmark och i övrigt nyttja kvartersmark för upplag eller parkeringsplats.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

För eventuellt ianspråktagande av allmän platsmark gäller följande. Upplåtelse av allmän plats kräver tillstånd från kommunen och polistillstånd, vilka debiteras enligt taxa. Exploatören ska informera Kommunen om behov av upplåtelse av allmän plats i Orminge centrum innan Exploatören skickar in sådan ansökan till berörd myndighet.

Etableringsytor ska återlämnas i det skick då tillståndet gavs, om Parterna inte har kommit överens om annat. En gemensam syn ska hållas innan etablering sker. Exploatören åtar sig att kalla till den gemensamma synen.

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

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna. 

#### **8.14 Flyttning av ledning**

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

#### **8.15 Befintlig vegetation och park**

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

Kommunen har utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. De träd som markerats i Bilaga 19 är särskilt skyddsvärda. Om sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår vite i enlighet med Bilaga 19.

#### **8.16 Övriga avtal och överenskommelser**

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

#### **8.17 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 Exploateringsområdet är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för återställande av stompunkt. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 20.

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

#### **8.18 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**

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



Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 21.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse och inte vidtar rättelse inom skälig tid äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

## **9. KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD**

### Kontaktorgan

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av Exploateringsavtalet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

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

### Information till och kommunikation med allmänheten m.fl.

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

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för en övergripande och varumärkesstärkande kommunikation mot allmänheten, dock gäller detta ej Exploatörens egna hyresgäster eller andra avtals- och samarbetsparter. Kommunen ska informeras om planerade kommunikationsinsatser av betydelse med anledning av entreprenadarbetena.

### Konsten att skapa stad

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

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar

medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

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

## 10. ÖVRIGA VILLKOR

### 10.1 Säkerhet

Säkerhet ska utgöras av en självständig och oåterkallelig garantiförbindelse, innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt betalningsansvar för borgensmannen gentemot Kommunen. Garantiförbindelsen ska ställas av bolag som Kommunen dessförinnan har godkänt eller av svensk systemviktig bank i form av bankgaranti. Bankgaranti ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt.

Vid tidpunkten för avtalets ingående har Exploatören ställt säkerhet enligt Bilaga 23 för fullgörande av Exploateringsavtalet.

### 10.2 Överlåtelse av Exploateringsområdet m.m.

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

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

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 20 miljoner kronor, att vid överlåtelse enligt ovan tillse att den nya ägaren ingår bilagt hängavtal ("Hängavtalet") med Kommunen och Exploatören se Bilaga 22. Hängavtalet föranleder att den tillträdande ägaren blir skyldig att efterleva de förpliktelser som Exploatören har enligt Exploateringsavtalet utan att träda in som part till Exploateringsavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet, att Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör, förutom vid samtidig överlåtelse av Exploateringsavtalet i enlighet med 10.3 nedan. ✎

### **10.3 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden**

Exploateringsavtalet eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än bolag inom Magnolia Bostad AB:s, org.nr 556797-7078, koncern, vilket inte oskäligen får vägras eller fördröjas.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den som överlåtelser sker till ställer för Kommunen godtagbar säkerhet enligt 10.1 för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

### **10.4 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.**

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med Exploateringsavtalet. Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffat.

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

### **10.5 Dröjsmålsränta**

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


### **10.6 Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga Parter.

### **10.7 Tvist**

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



Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören tagit var sitt. 

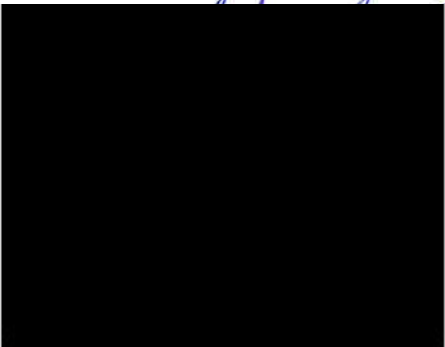
Nacka den .....

Stockholm den 19 februari 2020

För Nacka kommun

För Rikshem Ormbo AB

.....  
Namn:



.....  
Namn:



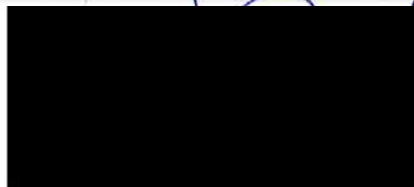
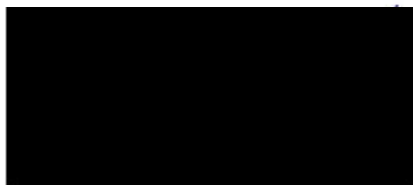
## FULLMAKT

Härmed befullmäktigas David Modén och Daniel Strandberg att, i förening, företräda Rikshem Ormbo AB, org.nr 559204-2633, ("Rikshem") vid undertecknade av exploateringsavtal för Södra Sarvträsk Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun inklusive bilagor med Nacka kommun ("**Exploateringsavtalet**").

De befullmäktigade har även rätt att på Rikshems vägnar motta och utkvittera medel, värdehandlingar och annan egendom samt att underteckna samtliga övriga handlingar och vidta samtliga övriga åtgärder som erfordras för Exploateringsavtalets genomförande.

Stockholm den 19 februari 2020

**Rikshem Ormbo AB**





DANIEL STRANDBERG  
RIKSTEM AB (PUBL)  
BOX 307  
101 26 STOCKHOLM

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 559204-2633

Företagsnamn: Rikstem Ormbo AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- företrädare/firmateckning



Organisationsnummer 559204-2633	
Objektets registreringsdatum 2019-05-02	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-06-20
Dokumentet skapat 2019-12-17 14:27	Sida 2 (3)

Org.nummer: 559204-2633

Företagsnamn: Rikshem Ormbo AB

Adress: c/o Rikshem AB (Publ)  
Box 307  
101 26 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

—  
—  
—  
**Detta är ett privat aktiebolag.**

**BILDAT DATUM**  
2019-05-02

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital: 50.000 SEK  
Lägst.....: 50.000 SEK  
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 500  
Lägst.....: 500  
Högst.....: 2.000

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**

██████████ Conradi, Carl Georg Hjalmar, Källvägen 20, 182 38 DANDERYD

**STYRELSELEDAMÖTER**

██████████ Göransson, Frida Lena Matilda, Arbrågatan 14,  
162 62 VÄLLINGBY  
██████████ Lilja, Anders Erik, Almvägen 41, 187 34 TÄBY

**EXTERN (A) FIRMATECKNARE**

██████████ Jurdell, Lars Petter, Hantverkargatan 50 Lgh 1205,  
112 31 STOCKHOLM  
██████████ Lanner, Anna Maria Sylvia, Roslagsgatan 12 Lgh 1401,  
113 55 STOCKHOLM

**REVISOR (ER)**

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM  
Representeras av: 630908-7275

**HUVUDANSVARIG REVISOR**

██████████ Ikonen, Peter Mikael, Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM

**REGISTRERINGSBEVIS****AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer 559204-2633	
Objektets registreringsdatum 2019-05-02	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-06-20
Dokumentet skapat 2019-12-17 14:27	Sida 3 (3)

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna  
Firman tecknas två i förening av  
Conradi, Carl Georg Hjalmar  
Göransson, Frida Lena Matilda  
Jurdell, Lars Petter  
Lanner, Anna Maria Sylvia  
Lilja, Anders Erik

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter  
med högst 10 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2019-05-16

**VERKSAMHET**

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom och idka  
därmed forenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**KALLELSE**

Kallelse skall ske genom brev med posten, fax eller e-post.

**TIDIGARE FÖRETAGSNAMN**

2019-05-02 Aktiebolaget Grundstenen 163790

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*