

EXPLOATERINGSAVTAL

FÖR ELVERKSHUSET, NYA GATAN I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "Exploateringsavtal" eller "detta avtal". Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 "Kommunen"; och
- 2) Bostadsrättsföreningen Elverkshuset, org. nr 769630-5171 "Exploatören".

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

1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1 Bakgrund och sammanfattning

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom *Nya Gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., på västra Sicklaön, KFKS 2015/399-214, projekt nr 9237*, benämnt "Detaljplanen". Föreslagen plankarta och planbestämmelser framgår av Bilaga 1. Detaljplanens syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka och skapa förutsättningar för att det så kallade "Elverkshuset" inom ett område där bl.a. en däckverkstad tidigare har varit uppförd. Syftet är att den aktuella marken ska förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen medger total två kvarter med tät stadsbebyggelse och bedöms resultera i cirka 550 - 600 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter för verksamheter, varav cirka 450 - 500 bostäder och cirka 600 kvadratmeter för verksamheter är relaterat till den exploatering som regleras mellan parterna i detta avtal.

*u
us*

Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av ett område för allmän platsmark som ska användas som trappa.

1.2 Ägarförhållanden vid Exploateringsavtalets ingående

Exploatören är en bostadsrättsförening som indirekt kontrolleras av med SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag, org. nr 556529-3650, "SSM", på det sättet att SSM utser föreningens styrelse. Exploatören har genom ett bolagsförvärv indirekt förvärvat fastigheten Sicklaön 134:26 i Nacka kommun "Fastigheten", från ett bolag inom SSM:s koncern och Libu Invest AB, org. nr 556669-0045, ("Libu Invest"). Fastighetens utformning vid detta avtals ingående framgår av Bilaga 1.

Exploatören har i samband med att exploateringen påbörjas för avsikt att överläta Fastigheten och därmed exploateringen till en extern part "**Den nya ägaren**". För det fall Exploatören överläter Fastigheten till Den nya ägaren är Exploatören bland annat skyldig att tillse att Den nya ägaren ska ingå ett hängavtal där samtliga förpliktelser i Exploateringsavtalet överläts till Den nya ägaren (se punkten 8.19.2 nedan). Den Nya ägaren kommer att förvärva Fastigheten genom ett eller flera av Den Nya ägaren helägda bolag.

1.3 Exploateringens genomförande

Avsikten från Exploatörens sida är att utveckla Fastigheten genom att uppföra flerbostadshus för huvudsakligen bostadsändamål. Byggnationen på Fastigheten planeras att ske i en sammanhållen etapp. När flerbostadshusen är uppförda avser Exploatören som utgångspunkt att upplåta bostadslägenheterna i flerbostadshusen med hyresrätt men har reserverat sig för att bostadsrätt eller äganderätt helt eller delvis kan bli aktuellt om marknadsförutsättningarna förändras.

1.4 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 nytan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Exploatörens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder ska, på de villkor som följer av detta avtal, belasta Exploatören.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 2 har genomförts, avser bygga totalt omkring 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med cirka 450 - 500 bostäder och cirka 600 kvm verksamhetslokaler i cirka 6 – 10 våningsplan ovan mark inom Fastigheten. Definition av ljus BTA framgår av Bilaga 3.

1.5 Behörighet att vidta åtgärder vid Detaljplanens genomförande m.m.

Genomförandet av Detaljplanen kommer att pågå under lång tid. Så länge som byggnation och exploatering pågår på mark inom Fastigheten ska Kommunen ha en stark motpart (person verksam inom SSM) att vända sig till i *samtliga frågor* som rör exploateringen av Fastigheten. Exploatören är därför skyldig att utställa och vidmakthålla fullmakt som innebär att utsett ombud har rätt att företräda Exploatören i *samtliga frågor*, så länge som byggnation och exploatering pågår på mark som Exploatören äger vid detta exploateringsavtals ingående (se punkterna 8.1 och 8.19.1 nedan). Exploatören har enbart möjlighet att byta ombud i den mån som Kommunen skriftligen godkänner detta eller om personen i fråga inte längre är anställd i bolag inom SSM. Kommunen, genom Kommunens enhetschef för exploateringsenheten Nacka Stad, ska godkänna att ombudsrollen övertas av person(er) verksamma inom Den nya

ägaren. Godkännande enligt ovan ska lämnas av Kommunen om inte Kommunen kan redovisa särskilda skäl för att vägra detta.

I samband med att Exploateringsavtalet har ingåtts mellan parterna har Kommunen även ingått ett sidoavtal med SSM, innebärande att SSM åtar sig att tillse att Exploatören följer Exploateringsavtalet samt att SSM ska vidmakthålla kontrollen över Exploatörens styrelse, till det att exploateringen enligt Detaljplanen och Exploateringsavtalet har avslutats.

Exploatören har, efter godkännande från Kommunen, genom Kommunens Exploateringschef för Nacka Stad, ändå möjlighet att tillse att Fastigheten överlätes till Den nya ägaren, under förutsättning att Den nya ägaren ingår ett sidoavtal med Kommunen, i vilket Den nya ägaren binder sig att följa vad som framgår av Exploateringsavtalet.

På motsvarande sätt förbinder sig Exploatören även att binda eventuella nya ägare till Fastigheten eller delar av Fastigheten till Exploateringsavtalet, genom ett hängavtal (se punkten 8.19.2 nedan).

2 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1 Plankarta och Fastigheten vid detta avtals ingående
- Bilaga 2 Fastighetsregleringar
- Bilaga 3 Definition av ljus BTA
- Bilaga 4 Överenskommelse om fastighetsreglering (mark ska överföras från Fastigheten)
- Bilaga 5 Överenskommelse om fastighetsreglering (mark som ska bytas)
- Bilaga 6 Servitutsavtal för serviceväg
- Bilaga 7 Servitut för balkonger
- Bilaga 8 Huvudtidplan ("Huvudtidplanen")

Bilaga 9	Samordningsförutsättningar
Bilaga 10	Index för exploateringsersättning
Bilaga 11	Genomförandeckrav för Nya gatan
Bilaga 12	Illustrationsmaterial för gestaltning
Bilaga 13	Miljöförutsättningar
Bilaga 14	Dagvattenutredning och kompletterande dagvattenutredning
Bilaga 15	Inventering av befintlig vegetation
Bilaga 16	Kompensationsåtgärd träd
Bilaga 17	Hängavtal vid överlätelse av Fastigheten
Bilaga 18	Exempel bolagsgaranti

3 HANDLINGARS TURORDNING

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

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilagor till Exploateringsavtalet

4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för samtliga parters undertecknande ("Avtalsdagen").

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen vinner laga kraft inom två år från Avtalsdagen. 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. Förfaller detta avtal regleras återlämnande av ställd säkerhet enligt avsnitt 10.1.1.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan är ett politiskt beslut som fattas av kommunfullmäktige i Kommunen.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder enligt detta avtal är utförda samt till dess att ingen av parterna i övrigt har kvarvarande åtaganden enligt detta avtal.

5 RAMAVTAL M.M.

Libu Invest har den 10 maj 2016 tecknat ramavtal ("**Ramavtalet**") och den 8 juni 2016 tecknat detaljplaneavtal ("**Detaljplaneavtalet**") med Kommunen. Libu Invest har överlätit rättigheter och skyldigheter enligt Ramavtalet och Detaljplaneavtalet till Exploatören. Detta avtal ersätter härvid till fullo Ramavtalet och Detaljplaneavtalet, vilket har bekräftats av Libu Invest i en separat upprättad handling.

6 EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Den exploatering som framgår av Exploateringsavtalet och möjliggörs genom Detaljplanen genomförs på Fastigheten. Detta innebär att Exploatören bl.a. är skyldig att dels genomföra exploateringen enligt Huvudtidplanen, dels samråda och samarbeta med Kommunen för att härigenom säkerställa att exploateringen enligt Exploateringsavtalet kan genomföras,

2. Explotören samt dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Explotören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Explotören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
3. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Explotörens förpliktelser i detta avtal inte kommer att strida mot Explotörens stadgar eller något annat för Explotören grundläggande dokument,
4. Explotören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Explotören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Marköverföringar

Mark ska överföras från Fastigheten till den kommunalt ägda fastigheten Nacka Sicklaön 40:11 enligt med bilagd Överenskommelse om fastighetsreglering, Bilaga 4, efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Marken är värderad till 360 000 kr. Ersättningsbeloppet ska avräknas från den exploateringsersättning som Explotören ska erlägga till Kommunen, se punkt 8.2.

Vidare ska mark bytas mellan Fastigheten och de av Kommunen ägda Fastigheterna Nacka Sicklaön 134:19, Nacka Sicklaön 134:1 och Nacka Sicklaön 40:11 i enlighet med bilagd överenskommelse om fastighetsreglering, Bilaga 5, efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Ingen ersättning ska utgå åt endera håll för markbyten enligt Bilaga 5.



7.2 Ansvar för markförroreningar

7.2.1 Föroreningar i Fastigheten

Om inget annat anges nedan i detta avsnitt 7.2 ansvarar Explotören för att låta utföra och bekosta åtgärder som enligt behörig tillsynsmyndighet eller domstol krävs för att avhjälpa förroreningar (inkluderande utredning, provtagning, efterbehandling och andra åtgärder för att avhjälpa föroreningar) för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser ("Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder").

7.2.2 Föroreningar i mark som Kommunen äger

Med undantag av vad som framgår av punkt 7.2.3 nedan kommer Kommunen utföra och bekosta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder inom allmän platsmark som omfattas av Detaljplanen.

7.2.3 Föroreningar i mark som överförs till Kommunen

Explotören ska låta utföra och bekosta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder inom mark som ska överföras från Explotören till Kommunen enligt Bilaga 4. Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder ska härvid utföras av Explotören i enlighet med Huvudtidplanen. Om arbetena inte är avslutade då den aktuella marken överförs till Kommunen är Kommunen skyldig att ge Explotören tillträde till marken för att Explotören ska kunna utföra och avsluta de Nödvändiga Avhjälpandeåtgärderna så snart som möjligt.

Kommunen ska låta utföra och bekosta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder inom mark som ska överföras från Explotören till Kommunen enligt Bilaga 5. Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder ska utföras av Kommunen i enlighet med Huvudtidplanen. Explotören är härvid skyldig att ge Kommunen tillträde till den aktuella marken i syfte att Kommunen ska kunna vidta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder innan Kommunen övertar ägandet av marken.



7.2.4 Föroringar i mark som överförs till Fastigheten

Exploatören ska låta utföra och bekosta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder inom mark som ska överföras från Kommunen till Exploatören enligt Bilaga 5. Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder ska härvid utföras av Exploatören i enlighet med Huvudtidplanen. Kommunen är härvid skyldig att ge Exploatören tillträde till den aktuella marken i syfte att Exploatören ska kunna vidta Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder innan Exploatören overtar ägandet av marken.

7.2.5 Kvarvarande ansvar efter det att Nödvändiga Avhjälpandeåtgärder utförts

Efter det att avhjälpandeåtgärderna enligt punkterna 7.2.2 - 7.2.4 ovan har utförts och avslutats kan Kommunen eller Exploatören inte längre ställa krav på ytterligare avhjälpandeåtgärder eller ersättning för sådana åtgärder avseende överförda markområden. Respektive parts eventuellt kvarstående ansvar för marken enligt miljöbalken kvarstår dock hos respektive part.

7.3 Servitut och övriga nyttjanderätter

Servitut för serviceväg ska upplåtas enligt bilagt servitutsavtal, Bilaga 6, sedan Detaljplanen vunnit laga kraft.

Servitut för utkragande byggnadsdelar över allmän plats (t.ex. balkonger) ska upplåtas enligt bilagt servitutsavtal Bilaga 7, efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Kommunen ska verka för att Exploatören ges motsvarande rätt till utkragande balkonger över innergården på Kv. Brytaren mindre i ungefärlig omfattning enl. illustrationsmaterialet tillhörande Detaljplanen.

Exploatören ska tillse att Nacka Energi AB ("Nacka Energi"), kostnadsfritt och för en obegränsad framtid, ges en nyttjanderätt i det garage som Exploatören uppför inom ramen för exploateringen, som möjliggör för Nacka Energi att där uppföra och vidmakthålla en



nätstation som exklusivt försörjer Fastigheten. Utrymmet där nätstationen lokaliseras ska alltid vara tillgängligt för Nacka Energis personal. Ett separat avtal mellan Explotören och Nacka Energi ska ingås för att tillgodose detta ändamål.

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning enligt vad parterna avtalat, ska Explotören tillse att sådant servitut upplåts eller att annan rättighet upplåts inom Fastigheten om det är nödvändigt för exploateringens genomförande.

Servitutsavtal enligt ovan kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

7.4 Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.

Explotören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

Lantmäterikostnaden för markbyten enligt Bilaga 5 betalas till hälften av Kommunen och till hälften av Explotören.

7.5 Gemensamhetsanläggning för gård

Explotören förbinder sig att medverka till att söka, bekosta samt genomföra förrättningsenligt Anläggningslagen (1973:1149) för inrättande en gemensamhetsanläggning för en gård om det krävs för att erhålla bygglov för Explotörens byggnation enligt Detaljplanen.

7.6 Gatukostnader

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

8 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

8.1 Samordning och tidplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bebyggnelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i Huvudtidplanen, Bilaga 8. Av Huvudtidplanen framgår vid vilken tidpunkt Kommunens markarbeten planeras att färdigställas så långt att Exploatören kan påbörja sina byggnationsarbeten i form av husproduktion ("**Exploatörens Planerade Byggstart**"). Parterna bedömer preliminärt att Exploatörens Planerade Byggstart till åtta månader efter den dag Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatörens faktiska byggstart avseende byggnationsarbeten i form av husproduktion ("**Exploatörens Faktiska Byggstart**") får inte äga rum förrän Kommunen har slutfört sina förberedande arbeten, d.v.s. utfört sådana åtgärder som är förlagda innan Exploatörens mark- och byggnationsarbeten i Huvudtidplanen. För undvikande av missförstånd äger Exploatören innan Exploatörens Planerade Byggstart utföra sanerings- och sprängningsarbeten på Fastigheten i enlighet med vad som framgår av Huvudtidplanen.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarterna på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En detaljerad, gemensam och samordnad tidplan för dessa arbeten (den "**Detaljerade Tidplanen**") ska tas fram gemensamt av Exploatören och Kommunen senast 14 dagar efter



det att Detaljplanen har vunnit laga kraft, med utgångspunkt i vad som redovisas i Huvudtidplanen. Den Detaljerade Tidplanen skall utformas på sådant sätt att Explotörens Planerade Byggstart kontinuerligt uppdateras utifrån projektets framdrift samt att Explotörens och Kommunens samtliga övriga nödvändiga förutsättningar för exploateringen framgår. Så snart det är möjligt ska Kommunen härvid även fastställa på vilken dag som Explotörens Faktiska Byggstart kan ske. Parterna förbinder sig att efter bästa förmåga följa den Detaljerade Tidplanen och Huvudtidplanen.

Explotören ska synkronisera sina handlingar i läge och höjd utifrån Kommunens bygghandlingar.

Explotören är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet och det intilliggande infrastrukturprojektet Värmdövägen, detaljplan för stadshusområdet samt utbyggnationen av tunnelbanan. Kommunens entreprenad samt de ledningsdragande bolagen. Explotören har härvid att förhålla sig till de förutsättningar som särskilt redovisas i Bilaga 9.

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

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad 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 Fastigheten är färdigexploaterad i enlighet med detta avtal.

8.1.1 Närhet till skola

Exploatören är medveten om att exploateringen av Fastigheten sker i relativ närhet till befintlig skolverksamhet och ska med beaktande av detta vidta skäliga och behövliga säkerhetsåtgärder vid utbyggnaden. Detta i syfte att säkerställa att skolbarn och andra som vistas inom skolområdet inte kommer till skada vid exploateringen. Exploatören ska vid behov samråda med Kommunen kring dessa frågor i samband med de projektsamordningsmöten som hålls enligt ovan.

8.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

8.2.1 Projektering och utförande

Kommunen svarar för projektering och utförande av anläggningar i Fastighetens närområde. Exploatören ska samordna sin projektering med Kommunens genomförda projektering för allmänna anläggningar i Fastighetens närområde. Byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.

8.2.2 Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar inom planområdet som är befintliga eller under pågående byggnation är Exploatören skyldig att återställa anläggningen utan dröjsmål. Om Exploatören underläter att återställa anläggningen inom skälig tid äger Kommunen rätt att återställa anläggningen varvid kostnaden för återställandet debiteras Exploatören. Utanför planområdet ansvarar Exploatören för sin eventuella vårdslöshet enligt lag.

8.2.3 Ersättning för allmänna anläggningar

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning för allmänna anläggningar inom Detaljplanen och för yttre infrastruktur inom Centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår. Kostnader för

allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Detaljplanen och Centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt. Exploatören ska betala exploateringsersättning med 1 300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i Detaljplanen. Detta belopp uppgår preliminärt till 33 957 300 kr (beräknat på 26 121 kvm ljus BTA) (1 300 kronor x 26 121 kvm ljus BTA = 33 957 300 kronor. Beloppet är preliminärt därför att mängden kvm ljus BTA ännu inte är känd). Mot beloppet ska som framgår av punkten 7.1 avräknas 360 000 kr som ersättning för mark som Kommunen övertar från Exploatören.

Halva den preliminära exploateringsersättningen ska erläggas till Kommunen senast inom 30 dagar från den dag Detaljplanen vunnit laga kraft. Resterande del av beloppet ska erläggas till Kommunen senast sex månader efter den dag som Kommunen fastställt som Exploatörens Faktiska Byggstart enligt punkten 8.1 tredje stycket.

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

Det uppdaterade ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vid detta tillfälle ska ersättningsbeloppet även indexjusteras, från dagen för undertecknande av detta avtal, med det index som följer av Bilaga 10.

Kostnader för Nödvändiga Avhjälpendeåtgärder regleras separat i avsnitt 7.2, och omfattas alltså inte av exploateringsersättningen enligt denna punkt.

8.2.4 Medfinansiering av tunnelbanan

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka 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 detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Exploatören ska erlägga följande preliminära ersättningsbelopp som medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Kommunen:

Ersättningsbelopp: 10 379 900 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), där hänsyn har tagits till att de bostäder som uppförs uteslutande ska upplåtas med hyresrätt enligt följande:

Delområde	BTA Bostad som upplåts som hyresrätt (400 kr/ljus BTA)	BTA Lokal (2021) (300 kr/ljus BTA)	Totalt
Elverkshuset	25 436 kvm	685 kvm	26 121 kvm
Summa (kr)	10 174 400kr	205 500 kr	10 379 900kr
Ingen nedräkning sker (rabatt) eftersom Detaljplanen antas 2020 eller senare. 100% av ersättningsbeloppet ska erläggas.			10 379 900 kr

Det preliminära ersättningsbeloppet beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

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

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

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 månad 2013.

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 att återbetalning till de exploater som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploaterna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

I den mån som Explotören (eller efterföljande ägare till Fastigheten eller mark som avstyckas från Fastigheten) inom tio år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft, inte enbart skulle uppföra bostäder med hyresrätt eller skulle omvandla upplåtelseformen för

bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten, ska Exploatören utge ett extra ersättningsbelopp till Kommunen enligt samma beräkningsgrund som framgår ovan, med beaktande av att ersättningen för BTA för bostad som upplåts som bostadsrätt uppgår till 800 kr/ljus BTA istället för 400 kr/ljus BTA.

8.3 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Fastigheten på kvartersmark. Bebyggelsen planeras att uppföras i en sammanhållan etapp som beskrivs i Huvudtidplanen.

Byggstart på kvartersmark ska påbörjas i enlighet med Huvudtidplanen.

Exploateringen ska i sin helhet vara färdigställd senast fem år efter den dag som senast infaller av antingen (a) dag för första startbesked för bebyggelse inom Fastigheten eller (b) Exploatörens Faktiska Byggstart.

Inflyttning i de färdigställda flerbostadshusen sker successivt och Kommunen ska informeras härom. Exploatören ska samordna sina arbeten för att på så sätt optimera en successiv inflyttning och skydd för tredje man. Inflyttningarna ska planeras och samordnas så att Kommunens markentreprenad inte hindras.

Utbygganden av Fastigheten ska även följa de krav som anges i Genomförandekrav för Nya gatan, se Bilaga 11.

8.4 Byggtrafik

Byggtrafik hänförlig till byggnation på Fastigheten ska i samråd med Kommunens byggledare samordnas och organiseras med hänsyn till omgivande verksamheter samt övriga pågående byggprojekt i Kommunen.

8.5 Gestaltning

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med illustrationsmaterialet i den till Detaljplanen tillhörande planbeskrivningen, Bilaga 12. Vid utformningen av bebyggelsen, ska Explotören aktivt verka för och bidra till Centrala Nackas vision "närhet och naturbant" samt i övrigt samverka med kommunen och Centrala Nacka Marknads AB.

I syfte att säkerställa byggnationens överenstämmelse med illustrationsmaterialet och visionen "närhet och naturbant", ska Explotören på eget initiativ samråda med Kommunen genom projektledare eller planarkitekt avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen.

Explotören ska avseende bebyggelseförslaget (inklusive materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning, takkupor, balkonger och entréer) samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in till Kommunens bygglovenhet, varvid stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt inom två veckor från emottagandet ska lämna *dels* ett skriftligt besked om ansökan om bygglov i huvudsak är i överenstämmelse med illustrationsmaterialet i planbeskrivningen och om bebyggelseförslaget bedöms förenligt med Centrala Nackas vision "närhet och naturbant", *dels* skriftligen bekräfta att samråd skett. I händelse av att Explotören inte samrått med stadsbyggnadsprojektet innan ansökan om bygglov ges in utgår ett vite om 10 000 000 kronor.

8.6 Miljöförutsättningar

Samtliga anläggningar och byggnader som Explotören uppför ska följa de miljöförutsättningar som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga 13. Explotören är skyldig att redovisa för Kommunen hur krav enligt Bilaga 13 kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

8.7 Dagvatten

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att följa Kommunens Dagvattenstrategi 2018, KFKS 2017/426. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Fastigheten ska hanteras i enlighet med framtagnen dagvattenutredning och kompletterande dagvattenutredning, Bilaga 14.

8.8 Grönytefaktor Nacka stad

Exploatören har frivilligt åtagit sig att uppfylla de krav som per Avtalsdagen ställs i dokumentet "Grönytefaktor - Nacka stad" (Grönytefaktorn Nacka Stad, Version 2, oktober 2019) vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler inom Fastigheten.

Det fortsatta arbetet med Grönytefaktorn ska ske i dialog mellan parterna, dock gäller att Exploatören skriftligen ska anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikeler. Avvikelserna ska godkännas av Kommunen.

8.9 Parkeringsstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka ("Rekommenderade parkeringstal för Bostäder i Nacka" daterade 2016-12-06) och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, inom Fastigheten.

8.10 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenörer ska om möjligt ske inom Fastigheten. För etablering på allmän plats där Kommunen är markägare görs en ansökan hos polismyndigheten samt bygglovsenheten efter överenskommelse med Kommunens byggledare. Exploatörens ansökan ska samordnas med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Ansökan skickas sedan som

remiss för yttrande till tillståndsenheten inom Kommunen. Tiden för etablering inom allmän plats kan ges högst 1 år i taget. För användning av allmän plats tillkommer avgift enligt Kommunens taxa.

Störningsskydd ska upprättas i enlighet med den till Detaljplanen tillhörande rapporten "Elverkshuset. Kv. Brytaren och Kv. Brytaren mindre, Utredning av omgivningsbuller", upprättad av Structor den 6 juli 2016 och reviderad den 22 juni 2017.

8.11 Upplagsplats

Exploatören ska tillse att Kommunens mark under exploateringen inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål, utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av anlitad entreprenör.

För det fall att bestämmelsen i denna punkt mot nyttjande av Kommunens mark för upplag inte följs, ska Exploatören utöver Kommunens gällande dygnstaxa för upplag, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen. Vite utgår dock först sedan Kommunen skriftligen till Exploatören anmält överträdelsen och åtgärdande inte sker inom tre vardagar efter anmälan mottagits. Med vardagar avses i detta Exploateringsavtal helgfri måndag till fredag.

8.12 Befintlig vegetation och park

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



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 15 är särskilt skyddsvärda. Om sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite uppgående till 1 500 000 kronor per träd.

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

Som kompensation för de träd inom allmän platsmark som Exploatören har Kommunens tillåtelse att fälla i samband med Exploateringen (se rödmarkerade träd i Bilaga 16), ska Exploatören låta plantera nya träd i enlighet med vad som framgår av Bilaga 16. D.v.s. låta plantera de träd som i Bilaga 16 är utmärkta som "Projektets närområde – föreslaget träd".

8.13 VA-avgift och utbyggnad av vatten och avfall

Exploatören är införstådd med att Nacka vatten och avfall AB (org. nr 559066-7589) ("VA-bolaget") kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avlopsledningar med tillbehör inom Detaljplanen. Exploatören åtar sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Fastigheten, förutsatt att ansökan så långt det är möjligt inte medföra skada på berörd egendom och att berörd fastighet samt verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

VA-bolaget ska vid utövandet av ledningsrätten samråda med Exploatören 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.



8.14 VA-anläggningsavgift

VA-bolaget ska, avseende sådana åtgärder som är relaterade till utbyggnad av VA-anläggningar, fakturera Explotören enligt vid varje tidpunkt gällande anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.

8.15 Belägenhet

Allmänna vatten- och avlopsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättnig.

8.16 Tillgänglighet

Explotören ska tillse att VA-bolaget äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

8.17 Ledningsarbeten

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid, dock minst 30 dagar i förväg, informera Explotören om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Explotören. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Explotören 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.

8.18 Föreskrifter

Explotören ska tillse att borrhingsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskerar 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.

8.19 Övriga avtal och överenskommelser

8.19.1 Ombud i entreprenadkontrakt och fullmakter för att hantera exploateringen av Fastigheten

Exploatören har en skyldighet att tillse att någon av dem som upprätthåller befattningen chef för projektutveckling (för närvarande Johan Ellertson) eller projektchef (för närvarande Robert Kleis), är angivna som ombud i samtliga entreprenadkontrakt för bebyggelse av kvartersmark inom Fastigheten. Ombuden får inte, utan Kommunens skriftliga godkännande, bytas ut under entreprenadtiden mot en person med annan befattning. Kommunen ska, för det fall Fastigheten överläts, godkänna att ombudsrollen övertas av person(er) verksamma inom Den nya ägaren, om Kommunen inte har särskilda skäl att vägra detta.

För det fall Exploatören utan Kommunens godkännande återkallar aktuella fullmakter eller på annat sätt byter ut ombud i strid med vad som angivit ovan under denna punkt 8.19.1 innan respektive parts fullgörande av detta avtal är avslutat, utgår ett vite till Kommunen om 5 000 000 kr.

8.19.2 Överlätelse av Fastigheten

För det fall Exploatören överläter Fastigheten eller delar av Fastigheten innan exploateringen av Fastigheten har avslutats är Exploatören skyldig att iaktta följande bestämmelser.

Undantaget de försäljningar och fastighetsregleringar som regleras i detta avtal, är Exploatören skyldig att skriftligen informera Kommunen vid överlätelse av Fastigheten eller del av Fastigheten. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över Fastigheten eller den del av Fastigheten som överlätts.



Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten, eller vid överlåtelse av del av Fastigheten, tillse att den nya ägaren till Fastigheten eller del av Fastigheten, ingår bilagt hängavtal, Bilaga 17 ("Hängavtalet"), med Kommunen, vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten eller del av Fastigheten blir skyldig att efterleva och därmed överta de förpliktelser som den överlåtande parten har enligt Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a. att den som Fastigheten eller del av Fastigheten överläts till, så länge som exploateringen av den aktuella marken inte har avslutats, är skyldig att tillse att en fullmakt finns utställd enligt punkt 8.19.1. Efterföljs inte bestämmelserna i denna punkt 8.19.2, är vitet omedelbart förfallet till betalning, dock att Exploatören alltid ska äga rätt att vidta rättelse inom fem vardagar från Kommunens skriftliga påpekande.

8.19.3 Överenskommelser gällande avlopp, fjärrvärme, el och tele m.m.

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

8.20 Stompunkter

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

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Detaljplanen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter.

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

8.21 Kartunderlag för enskilda anläggningar och byggnader

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Kommunens tekniska handbok.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad, dock ska Exploatören först äga rätt att efter Kommunens skriftliga påpekande vidta rättelse inom fem vardagar.

9 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

9.1 Kontaktorgan

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringenhet Nacka stad, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor rörande Fastigheten och Detaljplanen hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringenheten Nacka stad informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

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

Parterna är överens om att verka för att en kontaktlista med särskilt utpekade befattningar inom Kommunen tas fram efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

9.2 Information till och kommunikation med allmänheten m.fl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare, intilliggande skola och förskola med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbete. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbete ska i förhand godkännas av Kommunen. Den kontinuerliga kommunikationen om pågående entreprenadarbete som behöver ske till näroende och berörda parter ansvarar Exploatören för. Undantag härför gäller dock för information som part har skyldighet att lämna ut enligt



lag eller börsregler på sätt som där föreskrivs, varvid information istället ska lämnas till andra parten så snart det är möjligt.

9.3 Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter att Exploatören inhämtat Kommunens önskemål, vilka ska beaktas av Exploatören om det inte finns särskilda skäl häremot.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept, som inte får innebära en oskälig belastning för Exploatören.

9.4 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 stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.



Exploatören åtar sig att stötta insatser enligt "Konsten att skapa stads" fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel och Välkomnande, genom att Exploatören bidrar till dessa insatser med ett belopp om 60 000 kronor.

I enlighet med Kommunens vision för staden i Nacka ska Exploatören inom Detaljplanen bidra med 1 500 000 kr till konstnärlig utsmyckning.

10 ÖVRIGA VILLKOR

10.1 Säkerhet

10.1.1 Säkerhet avseende ersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana

För fullgörandet av Exploatörens åtaganden att erlägga ersättning för allmänna anläggningar (exploateringsersättning) och medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana, ska Exploatören ställa ekonomisk säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 33 957 300 kr (- 360 000 kr) + 10 379 900 kr = 43 977 200 kr.

Säkerhet ska utgöras av en bolagsgaranti utställd av SSM Fastigheter AB (org.nr 556947-1203) ("SSM Fastigheter"), eller likvärdig säkerhet som Kommunens kommunstyrelse godkänner. Efter godkännande från Kommunen kan bolagsgarantin istället utställas av Den nya ägaren om Fastigheten eller del av Fastigheten överläts. Härvid ska den säkerhet som utges av Den nya ägaren minst motsvara samma säkerhetsnivå som den säkerhet SSM Fastigheter tidigare utställt, med beaktade av bl.a. Den nya ägarens soliditet och övriga betalningsförmåga.

Alternativt till att ställa bolagsgaranti enligt ovan äger Exploatören, i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, rätt att betala de i avsnitt 8.2 angivna preliminära ersättningsbeloppen på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för

Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti eller alternativt återbeta inbetalat belopp till Exploatören.

10.1.2 Säkerhet för övriga förpliktelser

Bolagsgarantin enligt punkten 10.1.1 ovan, ska utöver de åtaganden som särskilt specificeras i punkten 10.1.1, även utställas till säkerhet för fullgörandet av Exploatörens samtliga övriga åtaganden enligt Exploateringsavtalet.

10.1.3 Bolagsgarantins utformning

Bolagsgarantin ska utformas motsvarande vad som följer av Bilaga 18. Säkerhet enligt ovan ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar Exploateringsavtalet. För det fall att villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

10.2 Överlätelse av avtal och ändrade ägarförhållanden m.m.

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

För att Kommunen ska medge överlätelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den som överlätelsen sker till ställer för kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande. Vidare krävs att den nya exploatören ingår ett hängavtal enligt punkt 1.2 och kan lämna motsvarande garantier som framgår av punkt 6 i detta avtal.

10.3 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av detta avtal ska Kommunen av Exploatören erhålla vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart

då vitesgrundande omständighet inträffar, dock att Exploatören alltid ska äga rätt att vidta rättelse inom den tid som angetts i detta avtal. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

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

Kommunen är ansvarig för skada som Kommunen, genom anställd eller av anlitad entreprenör, orsakat Exploatören, eller Exploatörens anlitade entreprenörers egendom eller på Fastigheten.

10.4 Dröjsmålsränta

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

10.5 Ändringar och tillägg

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

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

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Exploatören äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploatören får utföra viss åtgärd, har Kommunens enhetschef för exploateringsenheten Nacka Stad beslutanderätt i frågan, såvida inte detta avtal uttryckligen

stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens enhetschef för exploateringsenheten för Nacka Stad äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikeler och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

10.6 Twistelösning

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol med Nacka tingsrätt som första instans.

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

Nacka den

FÖR NACKA KOMMUN

Stockholm den *10 november 2020*

För Bostadsrättsföreningen Elverkshuset

