

Mellan Nacka kommun, org.nr. [XXXXXX-XXXX] (**Kommunen**), och [Företagsnamn] (org.nr. XXXXXX-XXXX), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR OMRÅDE

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" eller "detta avtal"

Att tänka på:

Skriver vi avtalet med rätt part? Är samtliga fastigheters ägare parter till avtalet eller finns det fullmakter? Har Exploatören rådighet över marken? Har de vi förhandlar med mandat att förhandla?

1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören är ägare till fastigheten [fastighetsbeteckning] i Nacka kommun och avser att [tex. bygga om befintlig bebyggelse, samt uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner] inom det område som är markerat med [streckad begränsningslinje] på bilagd detaljplanekarta, **bilaga X, (Exploateringsområdet)**.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan [Dp 20XX-XX-XX] i Nacka kommun, upprättad i [månad år], justerad i [månad år], **bilaga X, (Detaljplanen)**.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga X Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga X Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga X Överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga X Servitutsavtal
- Bilaga X [Tidplan/Skedesplan]
- Bilaga X Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
- Bilaga X Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar
- Bilaga X Gestaltungsprogram
- Bilaga X Nacka kommuns tekniska handbok
- Bilaga X Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
- Bilaga X [Dagvattenpolicy/utredning eller motsvarande]
- Bilaga X Grönytefaktor för Nacka stad
- Bilaga X Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
- Bilaga X Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga X Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

Att tänka på:

- *Avtal som har en självständig funktion ska signeras av båda parter. Exempelvis ska alla överenskommelser enligt förrättningslagstiftningen och avtal enligt JB signeras självständigt och bör utgöra separata avtal. Kopior på avtalen biläggs exploateringsavtalet.*
- *Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering kan undertecknas av projektledaren eller exploateringschefen på delegation, se gällande delegationsordning. Kopia på överenskommelsen bör dock biläggas exploateringsavtalet så att det går att få ett sammanhang.*

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas [senast den [datum och år]] genom beslut som vinner laga kraft.

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

Att tänka på:

- *Exploatören ska först underteckna detta avtal samt lämna säkerhet innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Ärendet hanteras av KSSU, följt av kommunstyrelsen (KS) och slutligen beslutas kommunfullmäktige (KF) om exploateringsavtalet ska ingås med exploatören. Om Kommunen antar exploateringsavtalet, kommer avtalet därefter att först skrivas under av chefen för exploateringsenheten och därefter kommunstyrelsens ordförande.*
- *Eventuella datum bör bestämmas så att återremittering från kommunfullmäktige kan inrymmas.*

4. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den [datum månad år] (**Ramavtalet**). Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

Att tänka på:

I förekommande fall. Kan även finnas andra föravtal såsom planavtal eller motsvarande som kan behöva omnämnas. Allt det man önskar ha med från ramavtalet/planavtal ska skrivas in i och ersättas av exploateringsavtalet.

5. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid

verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,

2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

6. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1 Marköverföring och ansvar

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

Och/eller

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt **bilaga X** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

När mark överförs till Kommunen

Markområdena ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på överfört markområde som med stöd av reglerna i miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

Att tänka på:

- *Om avtal skrivs med en oerfaren exploatör kan man ta med att exploatören har undersökningsplikt för marken som de köper (följer av lag).*
- *Överenskommelse om fastighetsreglering skrivs på av exploatören inför ärendets politiska hantering i KSSU, KS och KF. Kommunen skriver på överenskommelsen efter antagande i KF vilket sker samtidigt som antagande av exploateringsavtalet och detaljplanen.*
- *Ansökan om överenskommelse ska lämnas in till Lantmäteriet så snart detaljplanen antagits, senast tre månader därefter för att överenskommelsen inte ska bli ogiltig. Genom att ansökan lämnats in blir överenskommelsen bindande även för nya fastighetsägare.*

- *Om mark som överlåts till kommunen innehåller anläggningar eller byggnader som är i dåligt skick så bör ansvaret för dessa regleras.*

6.2 Servitut

Servitut ska upplåtas enligt **bilaga X** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

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

Att tänka på:

- *Vid bildande av officialservitut är huvudregeln att det skrivs en överenskommelse om fastighetsreglering. Servitutsavtalet, underskrivet av exploatören, ska biläggas som kopia till exploateringsavtalet. Kommunen skriver på originalen efter antagande i KF, samtidigt som exploateringsavtalet.*
- *Projektledaren kan ha delegation att ingå servitutsavtal, kontrollera delegationsordningen.*
- *Ansökan om överenskommelse ska lämnas in till Lantmäteriet inom tre månader från att detaljplanen antogs för att inte bli ogiltig.*
- *Genom vitet i paragrafen om fastighetsöverlåtelse [se 9.5] säkerställs bestämmelsen i tredje stycket mot tredje man (ny fastighetsägare).*

6.3 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt **6.1** eller servitutsupplåtelse enligt **6.2**. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

6.4 Gemensamhetsanläggningar

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

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.

6.5 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.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

6.6 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Att tänka på:

Denna bestämmelse måste anpassas utifrån det aktuella exploateringsområdets förutsättning.

7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

7.1 Samordning och tidplan [Omarbetning pågår – kontakta Sara L]

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i **bilaga [X]**.

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

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

Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Detaljplanen [programområdet?] och med de ledningsdragande bolagen.

Kommunen ska anlita, och Exploatören tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggprojektsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

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

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 Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

Att tänka på:

- *Vite kopplat till tidplan är inte möjligt på privat mark, endast på kommunal mark som överläts.*
- *Viktigt att tänka på etappindelning redan nu och att samordna med enheten för planering och tillstånd samt Nacka vatten och avlopp AB samt ledningsägare i området utöver samordning med exploatören. Skriv in om någon viss etappindelningen är olämplig av tekniska skäl. Kontrollera gällande genomförandeavtal med ledningsägarna innan specifika avtal för projektet ingås.*
- *Om kommunen bygger ut de allmänna anläggningarna finns det i stora projekt ofta en önskan från exploateringsenheten att överlämna utbyggnadsetapper efter driftövertagande (eftersom exploateringsenheten inte ska drifva). Driftövertagande och driftöverlämnande måste planeras och samordnas.*
- *I vissa fall kan det finnas behov av att avtala om att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas. Tänk dock på att finplaneringen lätt körs söner av tunga transporter.*

7.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Projektering och utförande

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, **bilaga [X]**. Exploatören ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

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

Att tänka på:

Kontrollera uppräknningen av aktiviteter som kommunen tar betalt för. Listan kan behöva justeras beroende av projektets art.

Erläggande av ersättning

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer

Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturer och konsultfakturer. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

Finansiering av yttre infrastruktur

För exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför Detaljplanen ska Exploatören ersätta Kommunen med [SEK] enligt följande fördelning [ange].

Beloppen är angivna i [år] års prisnivå [månad]. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex [KPI] från [månad] [år].

Att tänka på:

Indexuppräknig ska inte ske om exploatören betalar allteftersom arbetena utförs.

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft.

Att tänka på:

- *De åtgärder av yttre infrastruktur som ska finansieras bör specificeras. Exempelvis kan en trafikutredning visa att infrastrukturåtgärder krävs för att kunna planlägga området.*
- *Fördelningen av kostnaderna bör också specificeras.*
- *Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Flera exploatörer, inklusive kommunen, kan vara med och dela på kostnaden.*

OCH/ELLER om Exploatören ska bygga ut allmänna anläggningar [arbete pågår med att utveckla innehåll och bilagor när exploatören bygger ut allmänna anläggningar]

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna bestämmelse, omfattningsbeskrivningen, **bilaga X**, Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar, **bilaga X**, gestaltungsprogrammet i **bilaga X** samt enligt Kommunens tekniska handbok, **bilaga X**.

För produktion av anläggningarna enligt denna bestämmelse gäller **bilaga X** "Projektering och produktion" – Exploatörens förutsättningar".

Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående delar ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens tekniska handbok, **bilaga X**. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i Detaljplanen utgör allmän plats.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Detaljplanområdet men inom programområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Kontroll, besiktning och garanti

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för byggnads- och anläggningsarbetena. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Kommunen senast vid slutbesiktningen.

Exploatörens anläggningsarbeten ska såvitt på Exploatören ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Kommunen senast [ange datum]. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under [två/fem] år.

Tidplan, arbetshandlingar och granskning

[definiera vad som ska gälla – sannolikt i bilaga]

Anpassningar utanför Detaljplanen

Krävs anpassningar av anläggningar utanför detaljplanområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev. åtgärder. Exploatören ska ersätta Kommunen för de verkliga kostnaderna.

Att tänka på:

- *Vilka åtgärder som ska utföras bör inte skrivas in i exploateringsavtalet. Det bör framgå av bilaga/orna. Se över bilagorna om något behöver förtydligas så att kraven blir skarpa.*
- *Bestämmelsen och skrivningen måste anpassas efter det specifika projektets förutsättningar.*
- *Se rutinen i KompassN angående utbyggnad av allmänna anläggningar. Olika förfaranden beroende på om en eller flera exploatörer inom exploateringsområdet.*
- *Om kommunen låter en entreprenör bygga ut hela eller delar av allmänna anläggningar så måste exploateringsavtalet hantera entreprenaden (projektering och utförande). I normalfallet blir det då en totalentreprenad där kommunen föreskriver funktionskrav (ABT 06). Om kommunen projekterar ska hänvisning ske till AB 04.*

- *Skriv in rutiner för inlämnande av granskningshandlingar till kommunen i exploateringsavtalet (eller i avtalsbilaga). Samordna internt med berörda enheter.*

7.3 ABT 06 och AB 04

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

Att tänka på:

Viktig bestämmelse om exploatören bygger ut allmänna anläggningar.

7.4 Moms

Den del av kostnaden för allmänna anläggningar inom Detaljplanen som utgör moms ska Kommunen ersätta Exploatören för. Ersättningen ska ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsens baseras på måste först verifieras och godkännas av Kommunen. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör kostnad för allmänna anläggningar ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på sätt som Kommunen anger.

Att tänka på:

Om exploatören bygger ut allmänna anläggningar är bedömningen preliminärt att Kommunen inte kan ersätta exploatören för moms – denna bestämmelse måste utgå. Se förklaring i rutinen i KompassN.

7.5 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under [år] under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start [år].

Inflyttning ska dock inte ske innan de allmänna anläggningarna färdigställts [definiera närmare tex. godkänd slutbesiktning eller överlämnats till kommunen].

[Det kan i vissa fall finnas behov av att reglera att inflyttning inte får ske innan de allmänna anläggningarna färdigställts.]

För det fall inflyttning sker innan de allmänna anläggningarna färdigställts enligt ovan, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med [vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX].

7.6 Byggtrafik

Att tänka på:

- *Om det krävs bör byggtrafik till och från kvartersmarken regleras, särskilt med tanke på att kommunen kan ha en entreprenör i området som bygger ut de allmänna anläggningarna.*
- *Kommunens entreprenör bör känna till omständigheterna med exploatörens byggtrafik. Detta ska framgå av AF-delen och TA-plan.*

7.7 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, **bilaga [X]**.

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

För det fall bebyggelsen inte i huvudsak överensstämmer med gestaltningsprogrammet och detta avtal, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med [vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]]. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

Att tänka på

- *Komplettera denna bestämmelse med beslutad process för hur exploatören och kommunen ska samarbeta vid framtagandet av handlingar så att den verkliga gestaltningen överensstämmer med gestaltningsprogrammet.*
- *Syftet med bestämmelsen är att skydda Kommunen mot att exploatören avviker från överenskommen gestaltning. Ansökan om bygglov kan rymmas inom planen men fortfarande vara i strid med överenskommet gestaltningsprogram. Det kan vara svårt att föra en talan om ersättning för skada varför vitet är ett viktigt påtryckningsmedel.*

7.8 Miljökonsekvensbeskrivning /miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/ miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **bilaga [X]**. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Att tänka på:

Överväg vitesbelopp.

7.9 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens [dagvattenpolicy], **bilaga X**. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se **bilaga X**.

Att tänka på:

Det ska tas fram en dagvattenutredning till varje projekt. Detta avtal får inte avse förpliktelser som ligger inom Nacka vatten och avlopp AB:s huvudmannaskap. Om kommunen har en dagvattenpolicy eller motsvarande ska det framgå ovan och dokumentet biläggas.

7.10 Grönytefaktor Nacka stad

Exploatören har frivilligt åtagit sig att uppfylla krav som ställs i dokumentet "Grönytefaktor - Nacka stad" (Grönytefaktorn) daterad den [XX], **bilaga X**, vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler inom Exploateringsområdet.

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

Att tänka på:

Kommunen får inte ställa så kallade tekniska särkrav på privat mark (eller mark som kommunen säljer). I den del det är fråga om gestaltningskrav så ok. Fundera över hur uppföljningen ska gå till och komplettera vid behov avtalstexten.

7.11 Parkeringstal

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

Att tänka på:

En ny modell för beräkning av parkeringstal antogs av KS den 28 november 2016 (§ 338).¹ Stäm av innehåll och skrivning med enheten för planering och tillstånd. Utgångspunkten är att det inte längre stå något om parkeringstal i planbeskrivningen eller exploateringsavtalet.

7.12 Störningsskydd – buller

Exploatören ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas enligt Detaljplanen.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med [vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX].

Att tänka på:

Bestämmelsen måste anpassas efter det projektspecifika, exempelvis kan det behöva preciseras att störningsskydd ska uppföras innan övrig byggnation får starta.

7.13 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

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

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Att tänka på:

- *Om etablering behöver ske på kommunens mark, t ex allmän platsmark, så bör detta finnas med som upplysning i AF-delen vid upphandling av kommunens entreprenör.*
- *I denna § kan Kommunen även säkerställa att exploatörens kvartersmark kan användas som etableringsyta för kommunen entreprenör/-er om behov för detta föreligger.*

¹ KS sammanträdesprotokoll dnr KFKS 2016/914, § 338.

7.14 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita entreprenör.

Om Exploatören nyttjar Kommunens mark intill Exploateringsområdet utan tillstånd ska Exploatören utge vite med [summa], i penningvärde [datum].

7.15 Flyttning av ledning

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

7.16 Befintlig vegetation och park

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation enligt **bilaga X** innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite med [XX] kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > XX cm mätt Y m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

Att tänka på:

Inventering och värdering bör göras innan exploateringsavtalet ingås. Eventuellt behövs olika vitesnivåer beroende på hur värdefulla träden/vegetationen är. Exempelvis kan vite om 500 000 kr vara lågt i förhållande till möjlig sjöutsikt. Mall för Överenskommelse avseende skydd av vegetation är under utarbetande.

7.17 Övriga avtal och överenskommelser

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

7.18 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se **bilaga X**. Exploatören kan endast bli ersättningsskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

Att tänka på:

Redovisning av stompunkter finns på www.webbkarta.nacka.se

7.19 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, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av **bilaga X**.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

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

8. Kommunikation och konsten att skapa stad

Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

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

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. XX har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

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 anvisningar från Kommunen.

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.

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 driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Att tänka på:

Skrivningen måste stämmas av med kommunikationsenheten samt förnyelseenheten.

9. ÖVRIGA VILLKOR

9.1 Medfinansiering av tunnelbana i Nacka

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.

Ersättning

Exploatören ska erlägga följande ersättning till Kommunen:

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

Indexuppräknning

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.

Erläggande av ersättning

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet [Staten] återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

Att tänka på:

Medfinansieringen är politiskt beslutad, se beslut i kommunstyrelsen den 19 maj 2014 (§ 103). Var noga med att kontrollera vad som gäller vid ditt avtals ingående.

9.2 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter på [precisera, tex. fasader] inom [48] timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

9.3 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti från svensk systemviktig bank [eller likvärdig säkerhet] som Kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

Att tänka på:

- *Säkerhetens belopp byggs upp av kostnaderna för de allmänna anläggningarna samt eventuella mätbara viten, dvs. kommunens ekonomiska risk.*
- *Det närmare innehållet ska framgå av säkerheten (t.ex. löptid, ovillkorlig betalning vid anfordran (on-demand) m.m.). Olika villkor kan gälla för olika förpliktelser.*
- *Det tar tid att förhandla och ta fram fullgod säkerhet som dessutom ska stämmas av internt så börja i tid med denna!*

9.4 Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt detta avtal ansvarar för ska Exploatören, eller den Exploatören bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare.

Att tänka på:

Ny lagstiftning den 1 januari 2016 angående elektroniska personalliggare i byggbranschen.

9.5 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX], att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [datum] ("Exploateringsavtalet".) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet 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."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Exploatörens totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Exploatören är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta över området med tydlig markering över området som överlåts. Underlåter Exploatören att göra detta är Exploatören skyldig att erlägga [XX] kronor i vite till Kommunen.

Vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet och samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ännu inte fullgjorts, kvarstår Exploatören med ansvar gentemot Kommunen för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

Denna bestämmelse ska tillämpas på 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.

Att tänka på:

- *Utgångspunkten är att alla som verkar inom exploateringsområdet ska följa exploateringsavtalet. Syftet med bestämmelsen är således att säkra avtalets rätta fullgörande vid överlåtelse av fastighet till tredjeman innan samtliga förpliktelser enligt avtalet fullgjorts.*
- *Vitet bör vara rejält tilltaget för att det ska tjäna sitt syfte.*
- *Se vidare vägledning/rutin för exploateringsavtal i KompassN.*

9.6 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas [på annan än namn, adress, orgnr]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt [Överenskommelse/Överlåtelseavtal] har skett.

Väsentliga förändringar som gäller ägarförhållanden hos Exploatören eller dess moderbolag, ska utan dröjsmål skriftligen anmälas till Kommunen. På begäran av Kommunen ska Exploatören lämna ytterligare information om de nya ägarförhållandena och om Exploatörens framtida möjligheter att uppfylla avtalet. Kommunen ska skriftligen medge väsentliga ägarförhållanden hos Exploatören.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelser sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Exploateringsavtalet innebär. Härtill krävs, för att Kommunen ska medge överlåtelse, att den som överlåtelser sker till ställer godtagbar säkerhet i enlighet med detta avtal motsvarande den som Exploatören ställt.

Att tänka på:

- *Bestämmelsen tar sikte på de situationer då exploatören antingen överlåter exploateringsavtalet eller bolag (eller i förekommande fall moderbolag) som ansvarar för exploateringsavtalet till nya ägare/exploatörer. Kommunen kan då exempelvis behöva ny eller utökad säkerhet beroende på den nya exploatörens ekonomiska förhållanden eller tidigare erfarenhet.*
- *Vite kan kopplas till bestämmelsen.*

9.7 Vite

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

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

Att tänka på:

- Vilka bestämmelser som innehåller vite framgår på andra ställen i avtalet. Denna bestämmelse är gemensam och handlar om villkor för utdömning av vitet.
- Vite syftar till att skapa incitament för exploatören att följa avtalet.
- Vitet ska vara rejält tilltaget för att tjäna sitt syfte. Det kan vara svårt att även få ut skadestånd.
- Genom vitet behöver kommunen inte bevisa den faktiska skadan eller skadans storlek, bara att avtalsbrott skett.

9.8 Skadestånd och hävning

Brister Exploatören i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet äger Kommunen rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören på ett väsentligt sätt bryter mot avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från Kommunen, har Kommunen rätt att häva Exploateringsavtalet. Hävningsrätten är oberoende av rätten till skadestånd.

Uppsägningen av avtalet ska delges motparten skriftligen och innefatta redogörelse för de omständigheter som Kommunen åberopar till grund för hävning.

Att avtalet upphör ska inte befria Exploatören från vid tillfället kvarstående och icke uppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot Kommunen.

Att tänka på:

- Det ligger *inte* i kommunens intresse att häva avtalet. Bestämmelsen syftar till allvarliga undantagssituationer.
- Det är viktigt att kommunen har en fullgod säkerhet från exploatören för den skada som kommunen lider vid hävning av avtalet.

9.9 Dröjsmålsränta

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

9.10 Ändringar och tillägg

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

9.11 Tvist

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Företaget AB

.....

.....

.....

.....

Att tänka på:

- *Exploatören ska underteckna avtalen innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Kommunfullmäktige i Nacka beslutar därefter om exploateringsavtalet ska ingås med exploatören.*
- *Om kommunfullmäktige antar exploateringsavtalet, kommer avtalet därefter att skrivas under av exploateringschefen samt kommunstyrelsens ordförande.*