

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV SICKLAÖN 83:22 M FL INOM DETALJPLAN FÖR TVÄRBANAN TILL NACKA

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Impluvum Åtta AB (org.nr 556781-3075), Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka, nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 83:22 m fl inom detaljplan Tvärbanan till Nacka.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser en ny byggnad för centrumändamål vid Sickla station med anledning av förlängningen av Tvärbanan till Nacka. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Tvärbanan till Nacka, upprättad i september 2013, justerad i februari 2014, nedan kallad Detaljplanen, se bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Detaljplanen (planbeskrivningarna biläggs inte avtalet)

Bilaga 2 Överenskommelse fastighetsreglering inkl kartsnitt bilaga 2A och 2B

Bilaga 3 Gestaltungsprogram

Bilaga 4 Miljöredovisning

Bilaga 5 Leveransanvisningar för relationshandlingar

Bilaga 6 Karta över arbetsområde och etableringsyta

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-09-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-09-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som senare vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 EXPLOATERINGSAVTAL FÖR SICKLA KÖPKVARTER

Detta exploateringsavtal gäller före exploateringsavtalet för Sickla Köpkvarter, KFKS 2008/624-050, vid motstridiga uppgifter.

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Sicklaön 346:1 och Sicklaön 83:32 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark. Figur 1 och 2 i bilaga 2A.

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning den del av fastigheten Sicklaön 83:22 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark för spår och stationsändamål (T). Figur 3 i bilaga 2A.

Kommunen överlåter till Exploatören utan ersättning de delar av fastigheten Sicklaön 40:12 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark för centrumändamål (C) respektive för kontor och handel (KH). Figur 4 och 5 i bilaga 2A.

Exploatören informerar Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB), som arrenderar mark inom fastigheten Sicklaön 83:32, om marköverlåtelsen inom den aktuella fastigheten, se vidare § 6 och bilaga 2.

Markområdena som ska överföras mellan Exploatören och Kommunen ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Om föroreningar hittas i samband med anläggande och produktion på plats ska parterna enas om åtgärdsprogram och överlåtande part av marken får stå för eventuella kostnader.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen sker utan ersättning och regleras vidare i Överenskommelse fastighetsreglering, bilaga 2.

§ 6 UPPSÄGNING AV ARRENDE

Exploatören har skyldighet och ansvar för att gällande arrendeavtal med Stiftelsen Stockholms studentbostäder inom fastigheten Sicklaön 83:32 upphör att gälla 2015-06-30.

För den del inom fastigheten Sicklaön 83:32 som inte påverkas av Tvärbanans spårdragning kan nytt arrendeavtal tecknas för studentbostäder om det är möjligt att förlänga det tillfälliga bygglovet eller om en tilläggsplan med tillfällig markanvändning kan upprättas.

§ 7 ARBETSOMRÅDE OCH ETABLERINGSYTA FÖR TVÄRBANA

Exploatören tillåter Kommunen att utan ersättning nyttja del av fastigheten Sicklaön 83:22, närmast Sickla station, som arbetsområde och etableringsyta för utbyggnaden av Tvärbanan, under den planerade tidsperioden 1 okt 2014 – 21 aug 2016. Tidsperioden kan komma att senareläggas om Detaljplanen överklagas. Arbets- och etableringsområde framgår av bilaga 6.

Kommunen äger rätt att låta Trafikförvaltningen, som byggherre för Tvärbanans utbyggnad, nyttja området för ovannämnda ändamål. Ett separat nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan Exploatören och Trafikförvaltningen innan arbeten inom området påbörjas. Mindre

justeringar av gränserna för arbetsområdet respektive etableringsområdet kan ske i samband med att avtalet upprättas.

§ 8 SERVITUT

Exploatören upplåter servitut till Kommunen avseende trappa och hiss för allmän gångtrafik inom fastigheten Sicklaön 83:22. Servitut för trappa upplåts inom x-området på kvartersmark markerad C i Detaljplanen, se bilaga 2B. Servitut för hiss, inklusive tillhörande infästningar, skyltar m m nödvändiga för hissens nyttjande, upplåts i nära anslutning till x-området, inom kvartersmark markerad C, inklusive passage till Tvärbanans plattform, se bilaga 2B.

Servitutsupplåtelse regleras vidare i Överenskommelse fastighetsreglering, bilaga 2.

När kvartersmarken markerad T fastighetsregleras från Kommunens fastighet till Trafikförvaltningens fastighet kommer ovannämnda servitut att övergå till Trafikförvaltningen. Denna fastighetsreglering sker i separat avtal mellan Kommunen och Trafikförvaltningen.

§ 9 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom fastigheten Sicklaön 83:22 och 83:32, markerade som u-områden på Detaljplanen. Exploatören kommer att tillstyrka sådana ansökningar gjorda av Kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Denne ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Exploatören får inte inom det upplåtna området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller

anläggning, plantera träd och växtlighet, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrättsområdet ska ej betalas.

§ 10 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelseerna enligt § 5, servitutsupplåtelse enligt § 8 samt ledningsrätt enligt § 9. Kommunen svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

En trappa för allmän gångtrafik ska byggas från Sickla Industriväg till Tvärbanans plattform vid Sickla station. I samband med utbyggnaden av Tvärbanan projekterar, anlägger och bekostar Trafikförvaltningen en trappa inom kvartersmark markerad T, se bilaga 2B. När byggrätten inom fastigheten Sicklaön 83:22 uppförs har Trafikförvaltningen rätt att utvidga trappan inom angivet x-område, se bilaga 2B.

En hiss för allmän gångtrafik, inklusive tillhörande infästningar, skyltar m m som är nödvändiga för hissens nyttjande, ska anläggas i den tillkommande byggnaden på fastigheten Sicklaön 83:22 från Sickla Industriväg inklusive passage till Tvärbanans plattform. Hissen ska anläggas i nära anslutning till x-området markerat i Detaljplanen, se bilaga 2B. Trafikförvaltningen bekostar och underhåller hissen. Hissen projekteras och utförs av Exploatören i samverkan med Trafikförvaltningen i samband med att ny byggnad uppförs. De krav och föreskrifter som Trafikförvaltningen levererar för hissen till Exploatören ska gälla.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören ämnar inom kvartersmarken markerad C i Detaljplanen att bygga ett verksamhetshus för centrumändamål.

Gestaltning

Anläggningar på kvartersmark markerad C ska följa riktlinjerna i gestaltungsprogrammet för detaljplan 451 för Sicklaön 83:22 m.fl. Sickla Köp kvarter och del av Sickla Industriområde, se bilaga 3.

På samma sätt som byggrätten i detaljplan 451 anpassats till Saltsjöbanans station ska den i denna detaljplan anpassas till Tvärbanan för att säkerställa god tillgänglighet och en trivsamt stationsmiljö. Byggnaden ska utgöra en ny representativ front mot Sickla station och omgivande gaturum, gärna med egen profil och identitet, samtidigt som den samspelar med befintlig bebyggelse genom exempelvis enhetlig skyltning och belysning och genom att knyta an till industritraditionen i området där tegel, puts, plåt och glas och utgör dominerande material.

Parkering

För byggrätten söder om Sickla station gäller på samma sätt som i gällande DP 451 att parkering ska ordnas inom fastighet och redovisas enligt följande riktvärden:

- 50-60 platser per 1 000 m² BTA för dagligvaruhandel
- 20-40 platser per 1 000 m² BTA för galleria-, volym- eller sällanköpshandel
- 15-20 platser per 1 000 m² kontor, gym, utställningar mm
- 10-15 platser per 1 000 m² BTA för restauranger
- 2-5 platser per 1 000 m² BTA för undervisning, kultur, biografier mm

I DP 451 anges att fristående bedömningar ska göras i varje enskilt fall beroende på vilken typ av verksamhet som planeras. Möjligheten till dubbelutnyttjande upp till 50 % av platser för kontor dagtid vardagar och handel kvällar och helger samt så kallad flytande parkering ska kunna tillgodoräknas. Den fristående bedömningen ska i synnerhet tillämpas på denna byggnad, som i och med sitt läge blir en integrerad del av stationsmiljön vartill kollektiva färdmedel ska vara dominerande.

En parkeringsutredning ska göras innan bygglov söks för att motivera att en lägre parkeringsnorm är tillfyllest.

Dagvatten, miljöredovisning

Miljöredovisningen, bilaga 4 och ”PM Dagvattenutredning. Tvärbanans förlängning till Sickla station” daterad 2014-02-03 ska följas gällande dagvattenhantering vid bebyggelse på kvartersmarken.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

Lastinfart Sickla Front

Kvartersmarken markerad KH inom fastigheten Sicklaön 83:32 (fig 5 bilaga 2A) omfattas av ett u-område för allmänna underjordiska ledningar. Enligt VA-enheten i Nacka kommun är kvartersmarken i befintligt skick inte körbar och tål inga stora laster med anledning av de underjordiska ledningarna. Nyttjandet av marken regleras i ledningsrätten, se vidare §9.

En infart till varuintaget för Sickla Front får endast anläggas och nyttjas inom kvartersmark markerad KH efter överenskommelse och godkännande av VA-enheten inom Nacka kommun. VA-enheten ska samverka med Exploatören för att hitta en lösning för det aktuella markområdet, så att det kan nyttjas för varuinlastning för Sickla Front.

§ 13 UPPLAGSPLATS

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

§ 14 TIDPLAN FÖR UTBYGGNAD OCH SAMORDNING

Exploatörens bebyggelse på kvartersmark markerad C kan inte påbörjas förrän förlängningen av Tvärbanan nästan är utbyggd och Trafikförvaltningen har meddelat att arbetsområdet inom

kvartersmarken är avetablerat. Avetablering beräknas ske 21 augusti 2016 under förutsättning att Detaljplanen inte överklagas, se vidare §7.

Om den planerade utbyggnadsperioden 1 okt 2014 till 21 aug 2016 försenas (gäller dock inte försening på grund av överklagad detaljplan) kommer Exploatören fr o m 1 september 2016 att vecko- eller månadsvis debitera för arbetsområdet och etableringsytan, se bilaga 6. Detaljer angående markupplåtelsen ska framgå i det separata avtal som ska upprättas mellan Exploatören och Trafikförvaltningen, se §7. Vid eventuell försening (dvs efter 1 september 2016) har Exploatören möjlighet att ta upp förhandling med Trafikförvaltningen om samordnat arbetsområde.

Samordning ska ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att planerad bebyggelse på Exploatörens kvartersmark markerad C, Tvärbanans plattform och intilliggande allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Eventuella förberedande arbeten för ny bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 83:22, i samband med att Tvärbanan byggs ut, ska regleras i ett separat avtal mellan Exploatören och Trafikförvaltningen.

§ 15 MEDFINANSIERING AV UTBYGGNAD AV TUNNELBANAN

Kommunstyrelsen i Nacka kommun har 2014-05-19 beslutat att samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Storleken på medfinansiering fastställs i samband med tecknande av nya exploaterings- och markanvisningsavtal.

Detta exploateringsavtal omfattar en byggrätt för Exploatören inom kvartersmarken markerad C. Denna byggrätt ingick tidigare i detaljplan 451 (Sickla köp kvarter) och medfinansiering är därmed undantaget i detta avtal.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar 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.

§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller

omfattande samtliga förekommande detaljer. 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.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 5.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 20 STOMPUNKTER

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

§ 21 TVIST

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

§ 22 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kontakt ska även tas med Trafikförvaltningen för dess berörda delar.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av Mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 23 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Avtalet får överlåtas på dotterbolag inom samma koncern under förutsättning att det andra bolaget åtar sig samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Kommunen ska skriftligen informeras om överlåtelsen.

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

Nacka den
För Nacka kommun

Nacka den
För Impluvum Åtta AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ingalill Berglund

.....
Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

.....
Linus Kjellberg