

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FASTIGHETEN ÄLTA 37:19, ÄLTADALEN

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Nisseshus nr 1 HB, org.nr 916587-3424, c/o Vasakronan AB, Box 30074, 104 25 Stockholm, helägt dotterbolag till Vasakronan AB, nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Älta 37:19, Älta i Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom fastigheten Älta 37:19, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har markerats på kartan, bilaga 1b.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Fastigheten Älta 37:19
<u>Bilaga 2a</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 2b</u>	Karta utvisande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidsplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader för allmänna anläggningar

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 4 RAMAVTAL

Detta avtal ersätter till fullo det ramavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2013-04-02 respektive 2013-12-06

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av Fastigheten som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Marköverlåtelsen mellan Exploatören och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 37:19, bilaga 2a. Marköverlåtelsen ska undertecknas och inges till Lantmäterimyndigheten så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna är ense om att jämkning av gränser mellan Kommunens fastighet Älta 10:1 och Fastigheten ska ske på så sätt så att lämplig fastighetsindelning av kvartersmark kan skapas. Förslag till markreglering redovisas i bilaga 2b. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

§ 6 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 5. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Fastigheten vilka krävs för detaljplanens genomförande.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidsplan enligt bilaga 7.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för utförande av anläggningar enligt denna paragraf ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltungsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, Bilaga 5.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom detaljplaneområdet.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts. Sådan redovisning ska lämnas till Kommunen senast i samband med ansökan om bygglov för första utbyggnad inom Fastigheten.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

§ 9 VEGETATION

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6. Kommunen ska ta fram plan för gallring av vegetation inom parkmark, vilken ska överlåtas till Kommunen, om parterna överenskommer om sådan.

§ 10 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

Parterna är ense om att utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören är medveten om att utbyggnad av allmänna anläggningar

(gator och va) för försörjning av Fastigheten är beroende av uppfyllnad inom fastigheten Älta 10:1.

§ 11 BYGGTRAFIK

Transporter för utbyggnad inom Fastigheten ska ske mot Storkällans Väg och Grustagsvägen. Byggtrafik ska undvikas via bostadsgator efter inflyttning i nya bostäder.

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området.. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas på minst en sida med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som utbyggnad av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i detaljplaneområdet. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för skötsel av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploatörer som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade och överlämnade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på Exploatörerna inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris bilaga 8.

§ 12 SAMORDNING

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

Kommunens och Exploatörens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploatörer inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 13 ETABLERING

Etablering för Exploatören och Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Fastighetens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlita

entreprenör. Mark som ska överlåtas enligt § 5 kan efter skriftlig överenskommelse med Kommunen nyttjas av Exploatören för etablering om nyttjande redovisas i godkänd etableringsplan.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta en etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdiga kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen.

§ 14 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite enligt bilaga 4.

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 15 ERSÄTTNING

15.1 Plankostnad mm

Då Exploatören har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

15.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Preliminär kalkyl för Kommunens kostnader följer av fördelningsmatris, bilaga 8, som visar fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägare, varav Exploatörens andel ska vara 10,46 % ("Exploatörens Andel"). Kostnaderna enligt fördelningsmatrisen, bilaga 8, bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verifierade kostnader.

Exploatören ska ersätta Kommunen med Exploatörens Andel av:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats, vilka erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark. Om tillträde av del av Erstavik 25:32 avseende allmän plats inte har skett när utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 1 har slutbesiktigats, ska Exploatören erlagga Exploatörens Andel av inlösenbelopp för sådan mark senast två månader efter slutbesiktning. Inlösenbeloppet ska fastställas senast två månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft. För övrig inlösen av allmän platsmark enligt detaljplanen avser Kommunen att lämna in ansökan om markreglering senast 3 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.
- Kommunens kostnader för projektering, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag, vilka erläggs kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Dock gäller att om projektering för etapp 2 inte har slutförts senast en månad efter att allmänna anläggningar för etapp 1 är utbyggda och slutbesiktigade ska av Kommunen bedömda återstående kostnader för projektering

inklusive projekt- och projekteringsledning fram till färdig bygghandling/förfrågningsunderlag för etapp 2, betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag av TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1.

- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, bygglledning, kontroll, samordning samt besiktning, vilka erläggs mot faktura vid godkänd slutbesiktning av etapp 1. Dock gäller att för etapp 2 ska av Kommunen bedömda återstående kostnader för utbyggnad enligt ovan mm betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag om TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1.
- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning, vilka erläggs kvartalsvis mot faktura med redovisade timlistor enligt för varje tidpunkt gällande timpriser (exkl moms). Dock gäller att från och med två månader efter anläggningar inom etapp 1 är utbyggda och slutbesiktigade ska budgeterade återstående kostnader för etapp 2 betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag om TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1. Kommunens verifierade utlägg tillkommer.

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar antingen under pågående byggnation eller befintliga anläggningar tvingas kommunen återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

15.3 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. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

§ 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 och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen. Säkerheten ska uppgå till SEXMILJONERSEXHUNDRATUSEN(6 600 000:-) kronor. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Då ekonomiska åtaganden enligt § 15.2 har uppfyllts ska säkerheten nedskrivas med motsvarande belopp. Säkerheten ska upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta inte sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

§ 21 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.

§ 22 TVIST

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

§ 23 KONTAKTORGAN

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock alltid rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Vasakronan-koncernen utan sådant skriftligt medgivande. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen om sådan överlåtelse sker. Kommunen är medveten om att Exploatören har för avsikt att vidareförsälja kvartersmarken.

Om fastigheten/-erna överlåts ska detta avtal överlåtas på ny part. Om överlåtelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överlåts.

Om det bolag som Exploatören överlåter till ställer säkerhet till motsvarande belopp som enligt punkt 19 ovan ska Exploatören ha rätt att få tillbaka ställd säkerhet enligt punkt 19 ovan.

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

Nacka den
Nacka kommun

..... den
Vasakronan AB (publ) för Nisseshus nr 1 HB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....