

## EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TOLLAREÄNGEN I BOO

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, (**"Kommunen"**), och Järntorget Bostad AB, Box 1267, 172 25 Sundbyberg, org.nr 556214-4716, (**"Exploatören"**) träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL avseende Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Nedan benämnt **"Exploateringsavtalet"** eller **"detta avtal"**

### § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Tollareängen (Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1) i Nacka kommun (**"Detaljplanen"**), upprättad i maj 2010, justerad i september 2010, se Bilaga 1a. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft

Det som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder och skola samt allmän plats för lokaltrafik benämns gemensamt för **"Området"**, se bilaga 1b

Till avtalet hör följande handlingar:

- |           |  |
|-----------|--|
| Bilaga 1a | Förslag till Detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningar biläggs ej). |
| Bilaga 1b | Karta över Området   |
| Bilaga 2  | Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering                                     |
| Bilaga 2a | Kartskiss fastighetsreglering  |
| Bilaga 2b | Förslag till gemensamhetsbildning  |
| Bilaga 2c | Detaljplan med planbestämmelser  |
| Bilaga 3  | Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar                        |
| Bilaga 4  | Gestaltningprogram   |
| Bilaga 5a | Miljöredovisning   |
| Bilaga 5b | Efterbehandling av förorenat område/ fastighet   |
| Bilaga 6  | Projektering och Produktion  |

- Bilaga 7      Teknisk handbok – utskriven 2015-03-19
- Bilaga 8      Föreskrifter, avgränsning och skötselplan för Tollare naturreservat
- Bilaga 9      Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 10     Tidsplan
- Bilaga 11     Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft
- Bilaga 12     Fullmakt och Registreringsbevis Järntorget

### §3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera part, om inte Detaljplanen senast 2016-03-31 antas genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut om att anta Detaljplanen.

### §4. MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

#### 4.1. MARKÖVERFÖRING

Exploatören överlåter till Kommunen de delar av fastigheten Tollare 2:2 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark och förskola.

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Tollare 5:1 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark.

Denna marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, se Bilaga 2.

#### 4.2. MARKSANERING

Marken inom Området, se Bilaga 1B, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ska utföra miljötekniska undersökningar och marksanering inom Området i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### 4.3. KOSTNAD

Exploatören står för alla miljötekniska undersökningar och marksaneringskostnader inom Området.

#### 4.4. SERVITUT

Om servitut krävs för allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning ska Exploatören upplåta och bekosta sådant servitut. Om upplåtelse av servitut inte sker före fastighetsöverlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

#### §5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning senast inom två månader efter att Ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering har undertecknats av båda parter.

Exploatören ska bekosta;

- all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och Exploateringsavtalets genomförande,
- förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden att inrätta gemensamhetsanläggning enligt Bilaga 2, samt
- 80 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

Kommunen ska bekosta;

- Kommunen bekostar 20 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

#### §6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder som beskrivs i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Exploatören ska utföra projektering och produktion enligt Bilaga 6.

Exploatören ska informera kommunen om leverans av granskningshandlingar minst 10 arbetsdagar innan handlingar skickas till kommunen. Kommunen ska lämna synpunkter på granskningshandlingar inom 10 arbetsdagar från mottagen leverans.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av allmänna anläggningarna.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, mark eller rivningslov ansöker kommunen detta men Exploatören bekostar loven.

#### §7. ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören ska bygga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark enligt gestaltungsprogrammet, se Bilaga 4. Exploatören ska presentera bygglovshandlingar för kommunens projektledare i god tid innan handlingar skickas till bygglovsenheten för handläggning.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga Va-anläggningar på kvartersmark.

#### §8. UPPLAGSPLATS, ETABLERING OCH VEGETATION

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

Etablering för Exploatörens underentreprenör/er ska ske inom kvartersmark.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i "Överenskommelse avseende skydd av vegetation", se Bilaga 9.

#### §9. TIDPLAN OCH SAMORDNING

Exploatören ska följa preliminär tidsplan enligt Bilaga 10. Exploatören ska i samråd med kommunen upprätta en uppdaterad tidsplan för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt allmän plats inom en månad efter Detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunens utbyggnad på skolfastighet och Exploatörens arbeten ska samordnas. Tidpunkt för exploatörens upphandling och utförande av samtliga handlingar ska ske i samråd med kommunen. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare för att samordning ska kunna ske. Samordningen ska ske i tid så att Kommunens respektive Exploatörens entreprenadarbeten inte krockar med varandra.

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

#### §10. SVARTARBETE

Exploatören åtar sig att följa Kommunens "Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft (ID06)", se Bilaga 11. Exploatören åtar sig även att tillse att dennes underentreprenör/er följer de allmänna bestämmelserna om förbud mot svart arbetskraft.

#### §11. BYGGTRAFIK

Byggtrafik till och från Området ska ske med hänsyn till omkringliggande skolor, bostadsbebyggelse och trafikanter.

## §12. VATTEN OCH AVLOPP

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

## §13. DAGVATTEN

Inom kvartersmark anordnas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten från utbyggd dagvattenanläggning på kvartersmark som ansluts till Kommunens nät ska renas. Oljeavskiljare för parkeringsytor erfordras för mer än sammantaget 20 parkeringsplatser på hårdgjord yta. Avledning av dagvatten från allmän plats sker mot naturmarken öster om för översilning och infiltration. Dagvatten som rinner från naturmarken mot kvartersmarkens västliga och norra sida omhändertas och avleds i befintligt dike. Alternativt kan diket behövas justeras i läge så att befintlig funktion bibehålls.

## §14. ERSÄTTNING

### 14.1 ERSÄTTNING FÖR KONTROLL, GRANSKNING M.M

Exploatören ska ersätta Kommunen för samtliga kostnader i samband med utbyggnaden, som exempelvis granskning under projektering av allmän plats, kontroll under utbyggnad av allmän plats, administration, och besiktning.

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. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

### 14.2 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ANLÄGGNINGAR

Om Exploatörens eller dennes underentreprenör/er kör sönder eller på annat sätt förstör befintliga eller uppförda anläggningar har Kommunen rätt att återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

### 14.3 ERSÄTTNING FÖR EVENTUELLA UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRD UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art m.m. samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp utredningar och vidtar eventuella åtgärder med anledning av detta och står för samtliga kostnader.

## §15. FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

### 15.1. GÅNG- OCH CYKELVÄG

För exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten på Sockenvägen, som ligger utanför Detaljplanen, ska Exploatören bidra med 520 000 kronor. Det angivna beloppet ska justeras med Konsumentprisindex (KPI) från juni 2009 till dagen för erläggandet.

#### 15.2. SPILLVATTENLEDNING ÖVER SKURUSUNDET

Exploatören ska ersätta Kommunen med 2 386 000 kronor för sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet. Det angivna beloppet ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2015 till dagen för erläggandet.

#### 15.3. DRÖJSMÅLSRÄNTA

Belopp enligt § 15 ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter att Exploateringsavtalet vunnit laga kraft. Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

### § 16 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdig säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten kommer dock innehållas till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent kommer innehållas till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen.

Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna säkerhet om totalt 5 000 000 kronor exklusive moms till Kommunen i form av Bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

### §17. GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnader och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

### §18. KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

Syftet med inmätningarna är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I Kommunens Teknisk handbok finns anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas, se Bilaga 7. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

#### §19. 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.

#### §20. KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

#### §21. ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Järntorget Bostad AB, org.nr 556214-4716, träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Tollare 2:2 daterad ..... (”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.”*

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### §22. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

#### §23. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§24. TVIST

Twist 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 (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ...../.....2015

..... den ...../.....2015

För Nacka kommun  
212000-0167

För Järntorget Bostad AB  
556214-4716

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Arkad Martin Åke Jonas  
genom fullmakt daterat 2015-08-03

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef