

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR LÄNNBOHÖJDEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och BoKlok Housing AB, adress Box 3 745 21 Enköping, org.nr 556673-3829, nedan kallade Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende allmänna anläggningar för Lännbohöjden Nacka kommun, fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser Lännbohöjden i Fisksätra. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Lännbohöjden i Nacka kommun, upprättad december 2013 (beslut i Kommunfullmäktige) Se bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 2 Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning Illustrationsplan
- Bilaga 4 Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
- Bilaga 5 Gestaltningprogram.
- Bilaga 6 Miljöprogram
- Bilaga 7 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
- Bilaga 8 Tidplan / Skedesplan
- Bilaga 9 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

## § 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-06-01 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-06-01 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

#### **§ 4 TIDIGARE AVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det tilläggsavtal 2 till program- och detaljplaneavtalet med markanvisning som tecknades mellan parterna 2012-11-26, och som BoKlok har övertagit av Skanska Mark och Exploaterings AB som undertecknades med kommunen 6 november 2006. Kommunen ansvarar för kostnader för eventuell sanering av förorenad mark om sådan skulle uppstå.

#### **§ 5 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheterna Erstavik 26:19 och del av Erstavik 26:1, som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark.

Köpeskillingen ska vara 20 900 000 kr (tjugomiljoner niohundra tusen kronor). Handpenning är erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18 900 000 kr erläggs på tillträdesdagen.

Tillträde ska ske senast en månader efter att fastighetsbildningen enl. §6 vunnit laga kraft .

På tillträdesdagen skall kommunen till köparen för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Köparen får sköta inskrivningen och stå för dessa kostnader.

#### **§ 6 FASTIGHETSBIKDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 5, samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning inom sex månader efter antagandebevis. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets 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 anläggningarna. (Bilaga 2 och 3).

Arbetena omfattar befintlig trappa A-B och ny trappa B-C, gång- och cykelväg D-E, nya räcken, belysningsstolpar, planteringar, gångväg F-G, städning och röjning av naturmark samt trädvård, gång- och cykelväg utmed Fidravägen samt eventuell belysning. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

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

Kommunen bygger ut VA-ledningar på sträckan VA-F , (befintlig anslutningspunkt till infart kvartersmark) . Exploatören ersätter kommunen för dessa kostnader.

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.

## **§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet bilaga 5, vid utförande av anläggningar och byggnader på kvartersmark. Innan exploatören ansöker om bygglov ska handlingarna granskas av plan- och exploateringsenheten.

Samtliga anläggningar och byggnader som exploatören utför ska följa miljöprogrammet bilaga 6, dagvattenutredningens förslag och kommunens dagvattenstrategier med tillhörande anvisningar. Dagvattenstrategier i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Den totala fördröjningsvolymen av dagvattnet ska klara ett 10-års-regn med tillkommande klimattillägg . Slam- och oljeavskiljaren ska dimensioneras enligt gällande standard och krav för att ta hand om dagvatten från parkeringsplatser. Växtbäddarnas storlek ska dimensioneras så att omkringliggande mark inte tar skada vid kraftig nederbörd.

Byggnaderna ska enligt överrenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, e t c medger det. En redovisning av Miljöbyggnad nivå silver eller likvärdig ska göras av oberoende part senast tre månader efter slutbesiktning och bekostas av exploatören.

## **§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION**

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.

Park och vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 7.

## **§ 10 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING**

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 8 och ska vara utförd senast 2016.

- 1) Den nya sträckningen på parkvägen från Båthöjden ska byggas först innan rivningen av befintlig parkväg. Byggnation på kvartersmark får inte påbörjas innan sträckningen I-E enligt omfattningsbeskrivningen är avslutat.
- 2) Gång o cykelbana längs Fidravägen och färdigställs senast till inflyttningen.

## **§ 11 SAMORDNING**

Kommunens och exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. 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.

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

## **§ 12 ETABLERING**

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

## **§ 13 SVARTARBETE**

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.

## **§ 14 ERSÄTTNING**

### Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter kommunen ekonomiskt för kommunens åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. För kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter exploatören kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

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 entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen kvartalsvis.

### Ersättning av skada på allmänna anläggningar

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 eventuella åtgärder. Kommunen debiterar exploatören kostnaderna för miljörelaterad art, dock inte förorenad mark, dock inte arkeologiska utredningar vilket kommunen bekostar.

### **§ 15 VA-AVGIFTER**

Exploatören ska till kommunen erlagga VA-avgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

### **§ 16 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.

### **§ 17 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.

### **§ 18 SÄKERHET**

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet (Moderbolagsborgen Skanska AB). Säkerheten ska uppgå till 5 000 000:- kronor. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 7 och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från exploatören, värderas av kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till kommunen senast när exploatören undertecknar detta avtal.

### **§ 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, oljeavskiljare samt anläggningar för dagvatten.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 9.

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.

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till kommunens Mark- och exploateringsenhet och planenhet.

Mindre justeringar i avtalet behöver inte godkännas av KF för att bli gällande.

## **§23 ÖVELÅTELSE AV AVTALET**

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

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

Nacka den .....

..... den .....

För Nacka kommun

För BoKlok Housing AB

.....

.....