

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV KVARNHOLMEN, ETAPP 5 – Kvarnholmsplatån

Tidigare ”avtal rörande planläggning och exploatering av Kvarnholmen” (ramavtalet) avser hela programområdet för Kvarnholmen, Hästholmssundet och Östra Gäddviken. Ramavtalet ska successivt ersättas av exploateringsavtal för respektive detaljplan. Detta avtal ersätter ramavtalet i de delar som planläggs enligt bilaga 1.

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Holmenkvarnen 5 AB (556710-2388), Holmenkvarnen 7 AB (556710-2313) och Holmenkvarnen 6 AB (556710-2321), c/o JM AB, 169 82 Stockholm De tre senare bolagen är ägare av fastigheterna nedan.

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1. Sicklaön 38:1 | (Holmenkvarnen 5 AB) |
| 2. Sicklaön 38:2 | (Holmenkvarnen 7 AB) |
| 3. Sicklaön 38:3 | (Holmenkvarnen 6 AB) |

Gemensamt kallas Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 7 AB och Holmenkvarnen 6 AB för Exploatören.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser del av fastigheterna Sicklaön 38:1, Sicklaön 38:2 och Sicklaön 38:3 på Kvarnholmen. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 5-Kvarnholmsplatån i Nacka kommun, upprättad i september 2014, (reviderat december 2014), se Bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|------------|---|
| Bilaga 1 | Förslag till detaljplan med planbestämmelser (övriga planhandlingar ingår också som bilaga men biläggs inte avtalet). |
| Bilaga 2 | Karta över mark- och vattenöverlåtelse. |
| Bilaga 3 | Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar. |
| Bilaga 3.1 | Etappindelning |
| Bilaga 4 | Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar. |
| Bilaga 5 | Gestaltningprogram. |
| Bilaga 6 | Skydd av vegetation. |

- Bilaga 7 Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde och tekniska anläggningar (E-område).
- Bilaga 8 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering byggnadskonstruktioner
- Bilaga 9 Servitutsavtal x-område
- Bilaga 10 Servitutsavtal dräneringsledningar och dagvattenledningar
- Bilaga 11 Stompunkter inom området.
- Bilaga 12 Dagvattenutredning 20140919
- Bilaga 13 Kvarnholmsv murar åtgärdsprogram 20130916

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

3.1 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för Kommunens undertecknande av detta avtal.

3.2 GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte en ny detaljplan enligt § 2 antas senast den 30 december 2015 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter utan ersättning, genom Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 7 AB och Holmenkvarnen 6 AB, till kommunen de delar av fastigheterna Sicklaön 38:1, Sicklaön 38:2 och Sicklaön 38:3 som enligt Bilaga 2 är gul- och grönmarkerade och skall utgöra allmän platsmark, vattenområde och tekniska anläggningar (E-område).

Marköverlåtelserna regleras i separat avtal, Bilaga 7, ”Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde och tekniska anläggningar (E-område)”.

Mark som överlåts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

§ 5 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 och servitutsupplåtelser enligt § 6. Exploatören svarar för samtliga med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 6 SERVITUT

Avtal har slutits gällande upplåtelse av servitut i fastigheterna Sicklaön 37:40, 38:1 och 38:2 till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 37:11 avseende allmänhetens rätt nyttja väg för fordons-, gång- och cykeltrafik mellan kommunens fastighet och Kvarnholmen.

Kommunen och Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB träffar "Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering" i överensstämmelse med avtal i Bilaga 8 och 9 för följande rättigheter:

1 Bibehållande av gatuanläggning.

2 Gångbana (avser område som markerats med x på plankartan).

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

Kommunen upplåter utan ersättning servitut för dränerings- och dagvattenledningar som förläggs på kommunal mark (se bilaga 10). Enskilda anläggningar på allmän platsmark ska i första hand undvikas men kan bli aktuellt till följd av områdets stadsmässiga karaktär. Vilka områden som ska upplåtas med servitut kommer att framgå efter detaljprojektering.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Allmänt

Till grund för utformningen av allmänna anläggningar ligger Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3,

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar Exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf, omfattningsbeskrivning och gestaltungsprogrammet i Bilaga 5.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt stycket 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.

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande Bilaga 4 ”Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar”.

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.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Exploatören förbinder sig att följa arbetsmiljölagen med tillhörande förordningar och föreskrifter. I enlighet med 3 kap.7 c § arbetsmiljölagen avtalas att Exploatören ska ha det arbetsmiljöansvar, som avses i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna, för de arbeten som utförs.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 6

Relationshandlingar ska upprättas och levereras på det sätt som anges i Nacka kommuns Teknisk Handbok.

Utförda konstruktionsanläggningar skall införas i förvaltningssystemet BaTMan.

Vid motstridiga uppgifter gäller texten i denna paragraf före hänvisade bilagor.

Dagvattenhantering

De möjligheter till Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som finns inom planområdet ska tas till vara. Möjligheterna är delvis begränsade då jordmånen är tunn och området är mycket brant.

Gröna gårdar ska uppföras mellan husen, trädplantering ska ske, skelettjordar samt gröna tak ska anläggas som fördröjningsmagasin och för rening. Utöver detta ska det installeras oljeavskiljare för hantering av dagvatten från parkeringsplatser vid Tre Kronors väg. Ett dike/översilningsyta ska anläggas i innerkurvan av Kvarnholmsvägen.

Exploateringen av DP 5 medför, efter genomförda LOD-åtgärder, en minskad föreningsbelastning för Saltsjön och Svindersviken (avrinningsområdet Strömmen). Åtgärderna medför även en minskning av flödet som lämnar DP 5 men viss avledning krävs till andra detaljplaneområden. Det gäller åt nordost genom Östra kvarnområdet och västerut genom det kommande detaljplaneområdet DP 6.

§ 8 FÖRSKOLA

Inom området kommer en förskola för ca 150 barn att anläggas.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Byggnader och anläggningar på kvartersmark utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet (Bilaga 5).

De byggnadskonstruktioner som angränsar till gata ska dimensioneras så att de håller för trycket från gatukroppen. Framtida arbeten i gatumarken ska kunna utföras utan att hänsyn måste tas till t ex för dålig hållfasthet i källarväggar.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Inom kvartersmark med b betecknat område ska bostadsbebyggelsen utföras med ventilerade utrymmen mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till färdig markyta.

Dagvatten: för dagvatten inom kvartersmark ska samma princip gälla som för dagvatten inom allmän platsmark enligt §7.

Alla golvbrunnar i garageutrymme skall kopplas till oljeavskiljare.

§ 10 SANERING

Om markföroreningar påträffas ska anmälan ske till Nacka kommuns miljö tillsynsmyndighet och sanering utföras i samråd med myndigheten.

§ 11 FORNLÄMNING

Inom området ligger en registrerad fornlämning RAÄ-nr Nacka 287. Exploatören förbinder sig att låta utföra och bekosta den arkeologiska undersökning och dokumentation som Länsstyrelsen kräver enligt kulturmiljölagen 2 kap.

§ 12 ERSÄTTNING FÖR ADMINISTRATION

Exploatören ersätter kommunen för kommunens eller kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t.ex. granskning, besiktning, kontroll, uppföljning av avtalsvillkor). Kommunen skall samråda med Exploatören vid upphandling av konsulter.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot månadsvis redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens administrativa arbete. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge.

Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från kommunen.

Myndighetsutövning debiteras separat enligt taxa.

§ 13 UTBYGGNADSORDNING

Kraven på förbindelse till planområdet enligt §§ 6 och 7 utgör förutsättning för kommunens övertagande av allmänna anläggningar enligt detta avtal.

Ett etappvis överlämnande kan ske enligt bilaga 3.1 givet att förutsättningar för detta enligt detta avtal är uppfyllda.

§ 14 FINANSIERING - ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som bidrag till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören en ersättning till kommunen.

Ersättningen utgörs av sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för 57 535 m² nybyggnation. Ersättningen ska justeras med KPI från juli 2006 fram till betalningsdagen.

Ersättningen betalas då detaljplanen för etapp 5 vinner laga kraft.

§ 15 VA-AVGIFTER

Anläggningsavgift

Exploatören bygger ut och bekostar all VA-utbyggnad som behövs enligt vad som framgår av § 7. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploatören skall därför erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa. Exploatören har därefter rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp.

Brukningsavgift

Storlek på brukningsavgiften för detaljplaneområdet skall fortsättningsvis beräknas enligt kommunens taxa och inte enligt tidigare avtal. Taxan gäller från det att förbindelsepunkt till respektive fastighet för vatten är upprättad.

§ 16 GATUKOSTNADER OCH MOMS

Gatukostnader

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

Moms

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Exploatören för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploatören hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som kommunen anger.

§ 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 skall Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen med kompletterande säkerhet enligt separat avtal. Kostnaden för genomförande av åtaganden enligt detta avtal uppskattas till ca 90 miljoner kronor.

§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställandet inom kvartersmark skicka digitala relationshandlingar och lägeskontroller.

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

§ 20 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 11. Exploatören kan endast bli ersättningsskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

§ 21 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

§ 22 KONTAKTORGAN

Exploatören skall 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.

§ 23 ÖVRIGT

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

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av FEMTIOMILJONER kronor i penningvärde 2015-03-03, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området 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 [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] 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. 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.

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.”

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsern 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 Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

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

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Kommunen kommer inte att motsätta sig en överlåtelse av detta avtal till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB), 131 31 Nacka, org. Nr 556710-5514, JM AB, 169 82 Stockholm,

org. Nr 556045-2103 eller Sicklaön Bygg Invest AB, c/o Peab Bostad, Box 808, 169 28 Solna, Org.nr. 556911-5479. Då KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB förvärvat Exploatörens fastigheter inom planområdet, (se bilaga 1) övertar KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB samtliga Exploatörens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Detta avtal får inte för Exploatörens del utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än Kvarnholmen Utveckling AB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Holmenkvarnen 5 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

Bevittnas:

..... den
För Holmenkvarnen 6 AB

..... den
För Holmenkvarnen 7 AB

Bevittnas:

Bevittnas: