

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FASTIGHET KIL 1:5, F D GRANINGE STIFTSGÅRD I BOO

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och Brinova Silvergården AB, org.nr 556922-7324 (**Bolaget**), träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun.

§ 2 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget äger fastigheten Kil 1:5 i Nacka kommun och avser på fastigheten att uppföra vård och omsorgsboende för äldre samt seniorbostäder i flerbostadshus. En liten del inom området kommer även att bestå av verksamheter med servicefunktioner tillhörande verksamheten.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun, upprättad i månad, justerad i månad år, ("Detaljplanen"], bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Området**. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen vinner laga kraft i överensstämmelse med förslag till Detaljplanen.

§ 3 BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att planera och uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheten Kil 1:5. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet öka.

Huvudmannskapet inom Området är enskilt. Intilliggande fastigheter har enskilt huvudmannskap. Vatten och spillvattenledningar är förlagda i privata sjöledning och anslutande väg till fastigheten ägs och förvaltas av en vägförening.

§ 4 AVTALSHANDLINGAR

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

Bilaga 2 Skriftlig överenskommelse mellan Bolaget och fastighetsägare vars mark ianspråktas.

Bilaga 3 Mötesmöjligheters (liknande vägfickor) placering och utformning på Graningevägen

Bilaga 4 Dagvattenutredningen

Bilaga 5 Omfattnings- och utförandebeskrivning avseende natur och park.

Bilaga 6 Gestaltungsprogram.

Bilaga 7 Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar

Bilaga 8 Stompunkter

Bilaga 9 Preliminär tidplan

§ 5 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande av avtalet. Först när detaljplanen är antagen i Kommunfullmäktige undertecknar Kommunen exploateringsavtalet.

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 7 BOLAGETS ÖVERGRIPANDE FÖRPLIKTELSE

Bolaget ska verka för att, inom tre år från att Detaljplanen vunnit laga kraft, ha färdigställt vård- och omsorgsbyggnad samt minst hälften av de seniorbostäder som planeras inom Detaljplanen.

Parterna är överens om att byggnationen av vård- och omsorgsboendet ska genomföras innan eller i samband med att de första seniorbostäderna uppförs.

Bolaget ansvarar för att Området förses med el och telekommunikation på ett förtjänstfullt sätt för boenden i Området.

Eftersom kollektivförsörjningen till Området, vid avtalets tecknande, är begränsad, tar Bolaget ansvar för att tillse att Området på lämpligt sätt skapar förutsättningar för boende, besökare och verksamhetsutövare att kontinuerligt och kollektivt ta sig till och från Området. Bolaget kommer att tillse att någon form av matarbuss eller liknande trafikerar Området med hänsyn tagen till efterfrågan.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

Bolaget är införstått med att det kring Området kan finnas andra inblandade parter och parallella projekt. Bolaget ska verka för att ett samarbete med dessa, om så behövs, fortlöper på ett förtjänstfullt sätt.

§ 8 FASTIGHETSBLDNING

Bolaget svarar för ansökan och samtliga med avtalets och Detaljplanens genomförande förenade förrättningskostnader.

Bolaget bekostar och ansöker om all eventuell nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE INOM OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

I enlighet med Detaljplanens syfte ska de bostäder som uppförs inom Området (utöver vård- och omsorgsbostäderna) vara seniorbostäder anpassade för äldre.

Bolaget projekterar, utför och bekostar all exploatering inom Området. En preliminär tidplan redovisas i bilaga 9. Den preliminära tidplanen gäller för exploateringen om inget annat överenskommit.

Bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Bolaget.

Området får innehålla max 190 lägenheter.

Brandpost ska finnas inom Området.

Befintlig huvudbyggnads bottenvåning får inte innehålla bostäder utan ska innefatta lokaler för gemensamt bruk.

För Detaljplanen framtaget gestaltungsprogram (bilaga 6) ska följas vid genomförandet av Detaljplanen. Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande enligt gestaltungsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltungsprogrammet ska ändå gestaltungsprogrammets ambitionsnivå vara styrande. I den mån det är möjligt ska Detaljplanens förutsättningar och begränsningar i övrigt följa Kommunens tekniska handbok (återfinns på kommunens hemsida).

Vägar inom Området ska uppfylla klassning BK1 (Bärighetsklass, BK, är den klassificering som används av Kommunen och Trafikverket för att gradera bärighet, det vill säga hur stor belastning en bro eller en väg i det allmänna vägnätet ska klara av).

Föreskrifter avseende natur och park, som Bolaget har att följa, regleras i bilaga 5.

Framtagen dagvattenutredning enl. bilaga 4 ska följas av Bolaget.

Parkeringsplatser för allmänheten, exempelvis besökare till intilliggande naturreservat, ska tillgodoseas inom Området från och med den dag då de första boendena flyttar in i Området. Parkeringsplatserna kan vara provisoriska till dess att den allmänna parkeringen i enlighet med Detaljplanen har uppförts. Den provisoriska parkeringsytan ska motsvara den parkeringsyta som enligt Detaljplanen utgör allmän plats för parkering. Den allmänna parkeringen i enlighet med Detaljplanen ska vara färdigställd innan exploateringen för Området är färdigställd.

Bolaget ansvarar, tillsammans med dennes verksamhetsutövare, för att hastighetsbegränsningar som råder inom Området efterlevs. Lämplig hastighetsgräns ska beslutas av Kommunen och skyltas upp och på bekostnad av Bolaget.

Utöver ovan gäller reglering enligt bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploitörens förutsättningar”.

Vård- och omsorgsbyggnaden ska ha uppförts innan de första boendena flyttat in i området. Detta med undantag för huvudbyggnaden och den före detta kyrkobyggnaden. Bryter Bolaget mot denna bestämmelse ska denne vid anfordran till kommunen utge ett vite om 10 miljoner kronor.

§ 10 ANLÄGGNINGAR UTANFÖR OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

Bolaget ska vidta och finansiera för exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför Detaljplanen till följd av exploateringen och som regleras enligt detta avtal. Åtgärderna ska vidtas i samråd med berörda fastighetsägare.

Bolaget ska utföra och bekosta minst en mötesmöjlighet längs med Graningevägen, liknande vägfickor och som illustreras i bilaga 3. Mötesmöjligheten ska ha färdigställts senast två år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft och ska ha anlagts före eller i anslutning till tidpunkten för bebyggelsen av de första flerbostadshusen inom Området. Överenskommelsen med fastighetsägare om uppförandet av mötesmöjligheter redovisas i bilaga 2.

Exploateringen väntas föranleda en ökad trafikbelastning på Graningevägen. Syftet med en mötesmöjlighet är att förbättra trafiksäkerheten på del av Graningevägen. Mötesmöjligheten måste därför utformas och anordnas på plats som tjänar syftet med den. Mötesmöjligheten ska anordnas enligt bilaga 3, dvs. norr om brofästet och ska klara möte mellan en personbil/lastbil och lastbil med minsta vägbanebredd av 5.5 meter och längd 12 meter. Mötesmöjligheten ska också markeras med vägmärke enligt VMF nr. E18. Mötesmöjligheten får inte anläggas på kommunalt vägområde.

Bolaget ansvarar för att, i den mån det behövs och i samråd med vägföreningen, uppföra och bekosta belysning längs med Graningevägen.

Den delen av Graningevägen mellan Kommunens väg och själva Detaljplaneområdet, Fastighet Kil 1:5, kan behöva uppgraderas avseende standard och bärighetsklass med anledning av den ökade trafikbelastning och trafikallstring som exploateringsområdet föranleder. Huruvida en sådan uppgradering behövs, beslutas av en av kommunen utsedd oberoende besiktningsman. Samråd ska ske med vägföreningen i frågan. Om en standardhöjning av vägen behövs ska Bolaget stå hela kostnaden för denna uppgradering. Kostnaden för den standardhöjning som behövs på vägen ska således inte belasta vägföreningen. Drift och underhåll av vägen ska regleras utifrån andelstal i vägföreningen som beslutas av lantmäterimyndigheten.

Därutöver gäller reglering enligt bilaga 7 "Projektering och produktion – exploitörens förutsättningar".

§ 11 VATTEN, SPILLVATTEN SAMT DAGVATTENANLÄGGNINGAR FÖR EXPLOATERINGSOMRÅDET

Bolaget ska på egen bekostnad ersätta befintliga vatten- och spillvattenledningar med nya uppdimensionerad vatten- och spillvattenledningar mellan Graninge och förbindelsepunkten i Eriksvik. Vatten- och spillvattenledningarna är till huvuddelen sjöförlagda. Samtliga handlingar som utvisar vatten- och spillvattenledningarnas hela sträckning ska redovisas för Kommunen. De handlingar som utvisar markförlagda vatten- och spillvattenledningars

sträckning ska även granskas av Kommunen. Inkoppling av ny vattenledning sker i samråd med Nacka kommuns VA-enhet. Bolaget ansvarar för och bekostar att den befintliga mätkammaren för vatten uppdimensioneras.

Eventuell annan användning av befintlig utgående vattenledning ska Bolaget redovisa för Kommunen.

Bolaget ska anlägga en ny pumpstation för spillvatten uppe vid västra delen av huvudbyggnaden i enlighet med Detaljplanen. Det är viktigt att den nya pumpstationen placeras så att en tänkt samfällighetsförening på ett enkelt och effektivt sätt kan utföra drift och underhåll av stationen. Pumpstation ska även byggas ut med luftrening så att olägenheter för bostäder och övriga byggnader inte uppstår. Åtkomst till pumpanläggning ska kunna ske direkt utifrån. Breddning av ny pumpstation får inte ske till Baggensfjärden utan ska ske ner till gamla pumpstationen med återpumpning till ny pumpstation.

Dagvatten ska omhändertas lokalt och renas via fördröjning/dammar och ska följa framtagna dagvattenutredning (se bilaga 4). Dagvattnet ska efter slutförd exploatering tillföra Baggensfjärden ett renat dagvatten.

Bolaget ska samråda med andra ledningsägare som berörs av Bolagets arbeten med att anlägga vatten- och spillvattenledningarna enligt ovan och till Kommunen redogöra för sina kontakter med dem.

Därutöver gäller reglering enligt bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploitörens förutsättningar”.

Den nya pumpstationen och den/de nya vatten- och spillvattenledningarna ska ha anlagts och ha tagits i bruk innan de första boendena flyttat in. Bryter Bolaget mot denna bestämmelse skall denne vid anfordran till kommunen utge ett vite om 5 miljoner kronor.

§ 12 MARKFÖRORENINGAR

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Sanering ska ske i samråd med Kommunens tillsynsmyndighet på miljöenheten.

§ 13 UPPLAGSPLATS, VEGETATION OCH NATURRESERVAT

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja annans mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande om så inte överenskommit. Sådan mark får inte

heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör. Omfattnings- och utförandebeskrivning för naturmarken regleras i övrigt i bilaga 5.

§ 14 BYGGTRAFIK

Trafikanordningsplaner ska upprättas i samtliga byggsleden och ska godkännas av Kommunens trafikenhet före påbörjat arbete.

Vägar och andra allmänna anläggningar ska i möjligast mån förbli opåverkade under exploateringen.

Besiktning, syn av Graningevägen, ska göras såväl före som efter exploateringen. Kommunen är beställare och Bolaget står kostnaden för besiktningarna. Skador som uppkommer på vägar eller andra anläggningar och som kan hänföras exploateringen åligger Bolaget att bekosta och återställa. I det fall byggtrafiken till och från Området under produktionsfas skapar merkostnader avseende drift och underhåll av Graningevägen åligger det Bolaget att ombesörja och bekosta detta i samråd med Vägföreningen.

Byggtrafik får inte hindra framkomligheten för annan trafik. Om så anses nödvändigt ska byggtransporter till och från Området regleras och anpassas utifrån förutsättningarna från omgivningen efter samråd med Kommunen och berörd vägförening.

Byggtrafiken till och från exploateringsområdet ska i så stor utsträckning som möjligt ske via Kils gård.

§ 15 SAMORDNING

Bolagets arbeten ska samordnas med Vägföreningen och andra berörda parter i området. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunen.

Därutöver gäller bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploitörens förutsättningar.

§ 16 DRIFT

Bolaget ansvarar för drift och skötsel av de allmänna platserna inom Området i enlighet med det enskilda huvudmannaskapet.

§ 17 ERSÄTTNING

Bolaget ska ersätta Kommunen, utöver det som reglerats i planavtal mellan parterna, för administrationskostnader i samband med projektet såsom kontinuerlig byggkontroll, granskning av handlingar och besiktning av allmän platsmark. Bolaget ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Bolaget Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolaget eller av Bolaget anlita d entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, återställer och bekostar Bolaget dessa.

§ 18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Bolaget ska till Kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 19 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget 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.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget 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 eller murar.

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

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 8.

§ 22 KONTAKTORGAN

Bolaget 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.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite om 10 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-25, 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.

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 överlåtelsen 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 överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt överlåtelseavtalet har skett.

§ 25 VITE

Vitesregleringar för detta avtal återfinns i § 9, § 11 och § 23. Om Bolaget inte uppfyller kraven enligt respektive avtalsbestämmelse är vitesbeloppen omedelbart förfallna till betalning.

Vitesregleringarna påverkar inte Kommunens eventuella skadeståndsanspråk med anledning av Bolagets bristande fullgörelse av dess förpliktelser enligt detta avtal eller med anledning av annan skada Bolaget åsamkat Kommunen vid fullgörandet av detta avtal.

§ 26 TVIST

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

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För *Brinova Silvergården AB*

.....

.....

.....

.....