

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:77**

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och HSB STOCKHOLM EK FÖR (org.nr.702000-9333) samt Finnboda Trädgårdar Mark AB (org.nr.556968-9200), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:77, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

### § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av cirka 110 seniorlägenheter. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013, reviderad i mars 2015 samt justerad i juni 2015, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- |              |  |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2     | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77.              |
| Bilaga 3     | Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar   |
| Bilaga 4     | Miljöredovisning   |
| Bilaga 5     | Gestaltningprogram   |
| Bilaga 6     | PM Teknisk försörjning VA och FV   |
| Bilaga 7     | Skydd av vegetation  |
| Bilaga 8     | PM – Finnbodaberget genomförande, Bygg   |
| Bilaga 9     | Ljus BTA för kommande utbyggnad  |
| Bilaga 10    | Leveransanvisningar för relationshandlingar  |

### § 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

### § 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: ”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77”

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2. Bilaga 2 kan utgöra överenskommelse inför bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter servitut avseende parkering, väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:46 enligt bilaga 2.

Exploatören upplåter servitut avseende väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:42 enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan, ersättning och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören överlåter till Nacka Energi områden enligt plankartan utmärkta nätstationer om Nacka Energi så önskar.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

### § 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande ”Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar”, bilaga 3. Exploatören bekostar samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen.

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

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 ”Miljöredovisning”, bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

I det fall bygglov, marklov eller rivningslov krävs för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta. Exploatören bekostar samtliga med loven förenade kostnader. Exploatören bekostar nödvändiga trafikanordningsplaner och skyltplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

## § 6 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningprogram”, bilaga 5.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 6.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Borttagning och ersättning av befintliga transformatorstationer, norr om Östra Finnbodavägen och öster om tjänstemannavillorna utförs av exploatören och bekostas även av exploatören. Detta inkluderar schakt och fyllning. Flyttning eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet bekostas av exploatören.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt ”Miljöredovisning”, bilaga 4 kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetsskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 7.

## § 7 PARKERINGSYTA

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av nya parkeringsplatser i enlighet med detaljplanen för fastigheten Sicklaön 37:42 m.fl, bilaga 1A, samt bilaga 2, ”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77”.

Exploatören ansvarar för att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för parkeringarna mellan Exploatören och ägaren av Sicklaön 37:46 utförs enligt § 4.

I det fall omläggning av befintliga ledningar inom planerat område för parkering erfordras bekostas detta av exploatören.

## § 8 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjup innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljuddämpning för att säkerställa att stomljuddnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborring för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

## § 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.

## § 10 UTBYGGNADSORDNING/TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark planeras byggas ut i den ordning som är uppställd i ”PM – Finnbodaberget genomförande, Bygg”, bilaga 8.

Bullerskydd under byggtiden skall beaktas med hänsyn till redan befintliga boende i området. Åtgärder som finns angivna i bilaga 8, ”PM – Finnbodaberget genomförande, Bygg”, för att minska och skydda mot buller under byggtiden, skall följas.

I och med att området försörjs av endast en väg, Östra Finnbodavägen, samt att vägens stödmur är i sådant osäkert skick att den riskerar att haverera under byggtiden måste allmänna anläggningar som garanterar vägens hållbarhet vara klara innan byggnationen på kvartersmark startar.

## § 11 BYGGTRAFIK

Byggtrafik skall försörja området på det sätt som skrivits i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

## § 12 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.

Då området endast försörjs via en väg, Östra Finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

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 Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

## § 14 ERSÄTTNING

### Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar. 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 timpriser. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Exploatören har rätt att delta på bygg- och ekonomimöten mellan kommunen och entreprenören.

### 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, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

## § 15 MEDFINANSIERING

Som medfinansiering till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören till Kommunen åttahundra (800:-) kr/kvm ljus BTA. Bidraget utgår från framtagna uppskattning för detaljplaneförslagets sammantagna nybyggnation av ljus BTA, i enlighet med bilaga 9, men fastställs definitivt av kommande bygglovsansökan.

Betalning skall ske för den etapp som fått laga kraftvunnet bygglov.

Ersättningen betalas mot faktura och skall uppräknas med KPI för 2015-08-01 och fram till betalningstillfället.

## § 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

## § 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 motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

## § 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till tjugosex miljoner (26 000 000:-) 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 § 5. 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 klockan 10 den dag då detta avtal ska tas upp för beslut i Nacka kommuns Kommunstyrelse.

## § 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Detta gäller för respektive etapp. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av "Leveransanvisningar för relationshandlingar" bilaga 10. 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.

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

I det fall detta ej 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 upprättandet av nya punkter ska ersättas av Exploatören.

## § 22 TVIST

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

## § 23 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 gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av Exploateringschefen enligt delegationsordning.

## § 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget 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 [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. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."*

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

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

## § 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

## § 26 OMBILDNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten Sicklaön 37:77 avses genom fastighetsbildning delas upp mellan delägarna Finnboda Trädgårdar Mark AB och HSB STOCKHOLM EK FÖR i två lotter. Den ena lotten omfattar del av fastigheten som är bebyggd med en befintlig hyresfastighet. Denna del, som kommer att tilldelas HSB STOCKHOLM EK FÖR, berörs inte av kommande exploatering enligt detta exploateringsavtal. Den andra lotten avser de delar av fastigheten som avses exploateras i enlighet med kommande detaljplan. Denna del kommer att tilldelas Finnboda Trädgårdar Mark AB.

Fastighetsbildning enligt föregående stycke får genomföras utan hinder av vad som anges i §§ 25 och 26. Efter genomförd fastighetsbildning gäller detta exploateringsavtal för den nya



fastighet som omfattar exploateringsdelen av nuvarande fastigheten Sicklaön 37:77. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft upphör HSB STOCKHOLM FÖR att vara part i detta exploateringsavtal.

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För HSB STOCKHOLM EK FÖR

.....  
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens  
ordförande

.....  
Ulf Crichton, Exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

..... den .....  
För Finnboda Trädgårdar Mark AB

.....  
Bevittnas