

TILLÄGGSAVTAL 2 TILL

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

AVSEENDE GÄDDVIKEN (TIDIGARE DP 6)

nedan benämnt ”Tilläggsavtal 2”

§ 1 PARTER

Nacka kommun (212000-0167), nedan benämnd ”*Kommunen*”, och

Kvarnholmen utveckling AB (556710-5514), nedan benämnd ”*Exploatören*”, samt

Nacka vatten och avfall AB (559066-7589), nedan benämnd ”*NVOA*”.

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt ”*Parterna*”

NVOA berörs enbart av § 9 *VA-anläggningar och kostnader för utbyggnad av VA*.

§ 2 BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”, KFKS 141/2022, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera bland annat Parternas inbördes åtaganden. Till följd av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria för Hästholmssundet/Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen, tecknades 2014-09-25 tilläggsavtal till Ramavtalet, nedan kallat Tilläggsavtal 1.

Med anledning av att ny startpromemoria, som ska ersätta nuvarande startpromemoria, (”Nya Startpromemorian”) avses antas av kommunstyrelsen under 2023 behöver nytt tilläggsavtal tecknas mellan parterna. Tilläggsavtal 2 gäller tillsammans med Ramavtalet och Tilläggsavtal 1 och avser det exploateringsområde (”Exploateringsområdet”) som framgår av kartbilaga 1. Exploateringsområdet är del av detaljplaneområde (”Detaljplaneområdet”) i vilken även fastigheten Sicklaön 37:49 ingår. För delar av Exploateringsområdet gäller Exploateringsavtal för del av Kvarnholmen. Etapp 4 - Södra Kvarnholmen daterat 2015-03-27, vilket ska fortsätta gälla oförändrat. Ramavtalet och Tilläggsavtal 1 gäller i övrigt på oförändrade villkor utom vad som anges nedan.

§ 3 ALLMÄNT

Parterna är överens om att på de ställen i Tilläggsavtal 1 som ”Startpromemorian” anges, ska Nya Startpromemorian (enligt definition i detta avtal) åsyftas.

§ 4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Parterna är överens om att § 5 *Allmänna anläggningar* i Tilläggsavtal 1 ska ersättas med följande lydelse och vad som framgår av § 6 i detta avtal.

Exploatören ska riva Hästholmsbron och förlägga Kvarnholmsvägen i en ny sträckning på marknivå i enlighet med Nya Startpromemorian.

Exploatören ska anlägga en park med vattenspegel och dagvattenfunktion i Hästholmssundet i enlighet med Nya Startpromemorian.

Exploatören ska anlägga en flytande bryggbadanläggning i Svindersviken i anslutning till blivande torg i enlighet med Nya Startpromemorian.

§ 5 BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Parterna är överens om följande tillägg till § 7 *Bebyggelse på kvartersmark* i Ramavtalet under underrubriken "*Skolor, förskolor/barnomsorg*".

Inom tidigare detaljplaner på Kvarnholmen har behovet av förskoleplatser inte tillgodosetts fullt ut. Exploatören åtar sig att tillsammans med DP Utblicken och Förmansbostaden tillse att behovet av förskoleplatser för Kvarnholmen, Gäddviken och DP Utblicken och Förmansbostaden tillgodoses inom dessa projektområden. För tidigare och tillkommande bebyggelse ska en förskoleavdelning, inklusive erforderlig och tillgänglig gårdsmiljö, per 100 lägenheter tillskapas.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Parterna är överens om att första stycket i § 6 *Markutnyttjande & exploateringsavtal* i Tilläggsavtal 1 utgår. Med ändring av vad som anges i § 4 ”Markutnyttjande” i Ramavtalet avses Exploateringsområdet detaljplaneläggas för bostadsbebyggelse och lokaler i del av bottenvåningarna. Exploatören är medveten om att områdets exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen med hänsyn till bland annat gällande riksintresse.

§ 7 MARKFÖRORENINGAR OCH GEOTEKNIK

Parterna är medvetna om att delar av Exploateringsområdet har markföroreningar i olika mängd och beskaffenhet, samt att det inte finns någon verksamhetsutövare eller sekundäransvarig att ställa till svars för föroreningarna enligt gällande lagstiftning.

Parterna är överens om att föroreningarna samt geotekniken ska hanteras enligt nedan angivna principer. Lösningarna utreds vidare under kommande detaljplaneprocess i samförstånd mellan Parterna och regleras slutligt i kommande exploateringsavtal.

7a. Föroreningar i strandlinje

Parterna är överens om att tillskapa en miljöbarriär som minskar spridningen av föroreningar mellan land och vatten. Se bilaga 2 för en principskiss över miljöbarriären.

7b. Föroreningar på marknivå

Parterna är överens om att mark inom Exploateringsområdet, som planläggs som allmän plats i kommande detaljplan, ska ha tillräckligt stor mäktighet rena massor så att Kommunens drift och underhåll av den allmänna platsen kan ske i rena massor utan risk för att det uppkommer något kommunalt verksamhetsutövaransvar enligt miljöbalken. Parterna är överens om att kommande vegetation inklusive rotsystem ska växa i rena massor.

En tidig uppskattning från Exploatören är att det ska finnas ca 1,6 meter rena massor inom allmän plats, räknat från den nya marknivån i kommande Detaljplan. Där ledningar behöver förläggas ska det finnas minst ca 0,5 meter rena massor under den planerade botten på ledningen.

7c. Tryckbank

För att säkerställa stabiliteten för delar av Exploateringsområdet, behöver en tryckbank anläggas strax utanför strandlinjen i Svindersviken. Tryckbankens ungefärliga läge framgår av bilaga 2.

§ 8 VATTEN OCH AVLOPPSFÖRSÖRJNING

Exploateringsområdet har i dagsläget vattenförsörjning och avledning av spillvatten genom en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (Sicklaön GA:113) som ansluter till den allmänna VA-anläggningen utanför Exploateringsområdet, kartbilaga 3. Alla befintliga VA-anläggningar inom Exploateringsområdet är i dagsläget enskilda.

Exploatören ska tillsammans med anslutande projekt utreda tekniska VA-lösningar inom ramen för en övergripande VA-utredning som även innefattar VA-lösning för befintliga bostäder anslutna till Sicklaön GA:113 med ambitionen att gemensamhetsanläggningen ska avvecklas. Fördelningen av kostnader för den övergripande VA-utredningen ska fastställas i kommande avtal mellan Parterna samt berörda byggherrar. Fördelningen av kostnader avseende den slutliga VA-lösningen ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

§ 9 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT OCH KOSTNADER FÖR UTBYGGNAD AV VA

Kommunen, Exploatören och NVOA är överens om följande tillägg till § 9 *Allmänna anläggningar - genomförande* i Ramavtalet under underrubriken "*Initiering och ansvar för utbyggnad*".

Exploatören ska projektera och utföra VA-anläggningen i enlighet med NVOA:s val av teknisk lösning och teknisk standard. NVOA ska ersätta Exploatören dess kostnader för utbyggnad (inkluderat projektering) av VA-anläggningen.

Exploatören ska utan kostnad till NVOA upplåta nödvändiga rättigheter (nyttjanderätts- ledningsrätts- och servitutsupplåtelser) för VA-anläggningen.

Vidare är Kommunen, Exploatören och NVOA överens om att § 10 *Allmänna anläggningar – finansiering*, andra stycket under underrubriken ”*Befrielse från gatukostnader och anläggningsavgift för VA*” ska ersättas med följande lydelse.

Exploatören ska erlægga VA-anläggningsavgift till NVOA för samtliga fastigheter som omfattas av Exploateringsområdet. Avgiftens storlek framgår av beslutad VA-taxa. Exploatören ska erlægga den vid tiden för förbindelsepunktens anvisning gällande taxan.

Utbyggnadsavtal

Exploatören och NVOA ska teckna Utbyggnadsavtal som bland annat omfattar de delar av exploateringen som berör VA i samband med att antagande av detaljplanen. I utbyggnadsavtalet ska även regleras hur kostnaderna för eventuellt nödvändiga kapacitetshöjningar på befintliga VA-anläggningar till följd av tillkommande exploatering, övriga exploateringar samt befintliga bostadsfastigheter i närområdet ska fördelas.

§ 10 LOKAL MASSHANTERING

Exploatören ska i samverkan med Kommunen utreda möjligheterna till lokal masshantering inom Exploateringsområdet samt möjligheterna till samordnad masshantering med andra exploateringsprojekt i närområdet.

§ 11 SAMORDNINGSAVGIFT

För kommunens kostnader som berör både pågående och planerade projekt tas en samordningsavgift ut om 10 (tio) kronor per ljus BTA, nedan kallad Samordningsavgiften. Samordningsavgiften kan omfatta bland annat ledningssamordning, övergripande etapplanering, områdesövergripande kommunikationsinsatser, översyn av behov av lokaler för välfärdsfastigheter, med mera.

Fakturering av Samordningsavgiften sker enligt följande:

- Efter samråd faktureras 50 procent utifrån ljus BTA i samrådshandlingar, förutsatt att Samordningsavgiften inte beräknas vara till fullo erlagd.
- Efter granskning faktureras 40 procent utifrån BTA i granskningshandlingar, förutsatt att Samordningsavgiften inte beräknas vara till fullo erlagd.
- Efter antagen Detaljplan görs en slutfakturering.

Vid det första faktureringsstillfället ska beloppet reduceras med redan fakturerade samordningskostnader i projektet. Överstiger redan fakturerade kostnader 50 % av den totala schablonkostnaden ska beloppet vid nästkommande faktureringsstillfälle reduceras med den överskjutande delen.

§ 12 KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering av detaljplanen.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsartikel
- Webbartikel
- Kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation. Parterna ska komma överens om budget, vilka kommunikationsåtgärder som ska utföras samt när i tiden dessa planeras att genomföras.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

§ 13 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Exploateringsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

§ 14 GILTIGHET

Tilläggsavtal 2 ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunens beslut att ingå Tilläggsavtal 2 och Kommunens beslut att anta Nya Startpromemorian inte vinner laga kraft senast 2024-06-30.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Tilläggsavtalet är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

§ 15 TVIST

Bestämmelserna avseende tvist i Tilläggsavtal 1 (§12) ska även tillämpas på detta avtal.

* * * * *

Tilläggsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Kvarnholmen Utvecklings AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
()

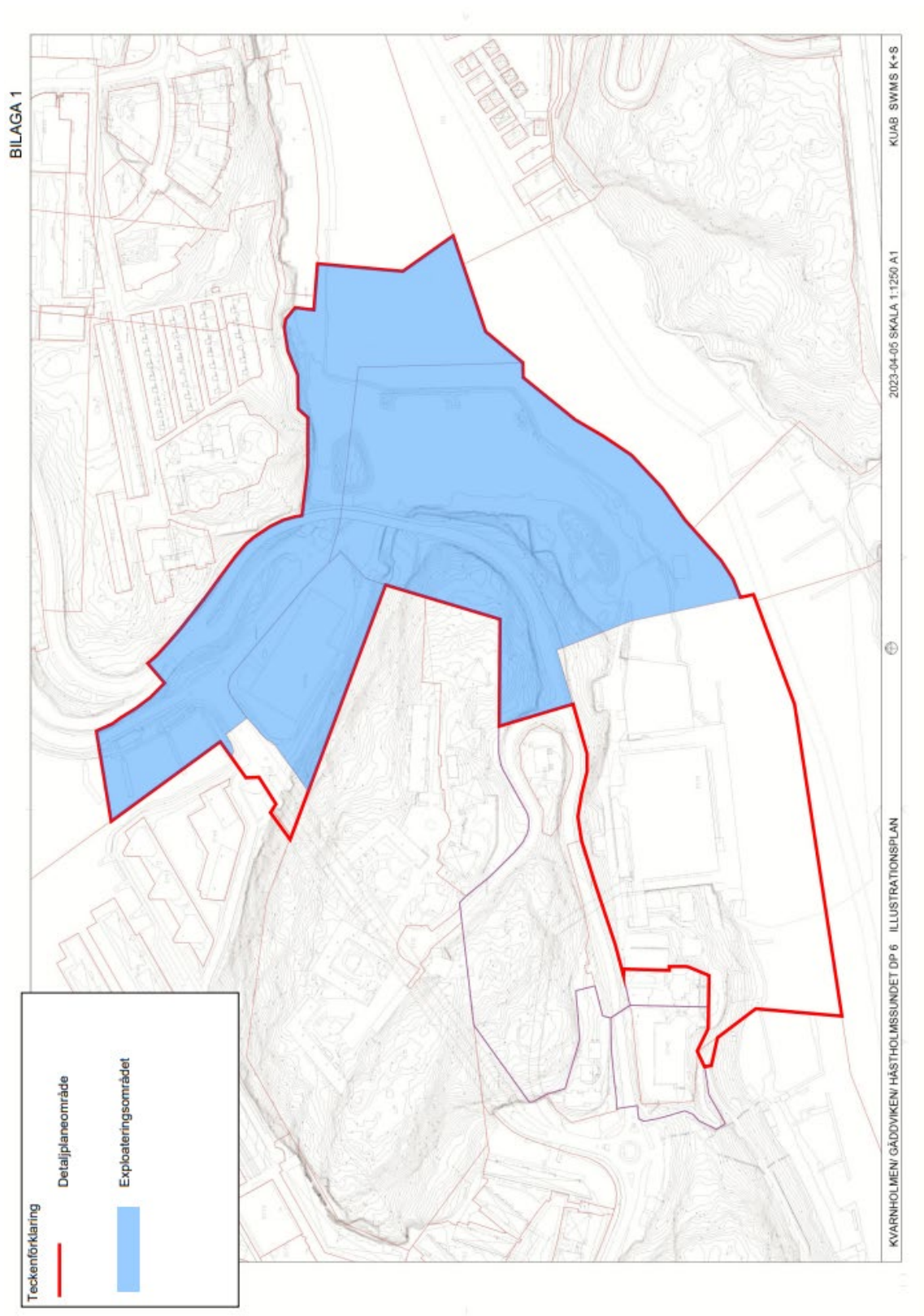
För Nacka vatten och avfall AB

.....
Mats Rostö
VD

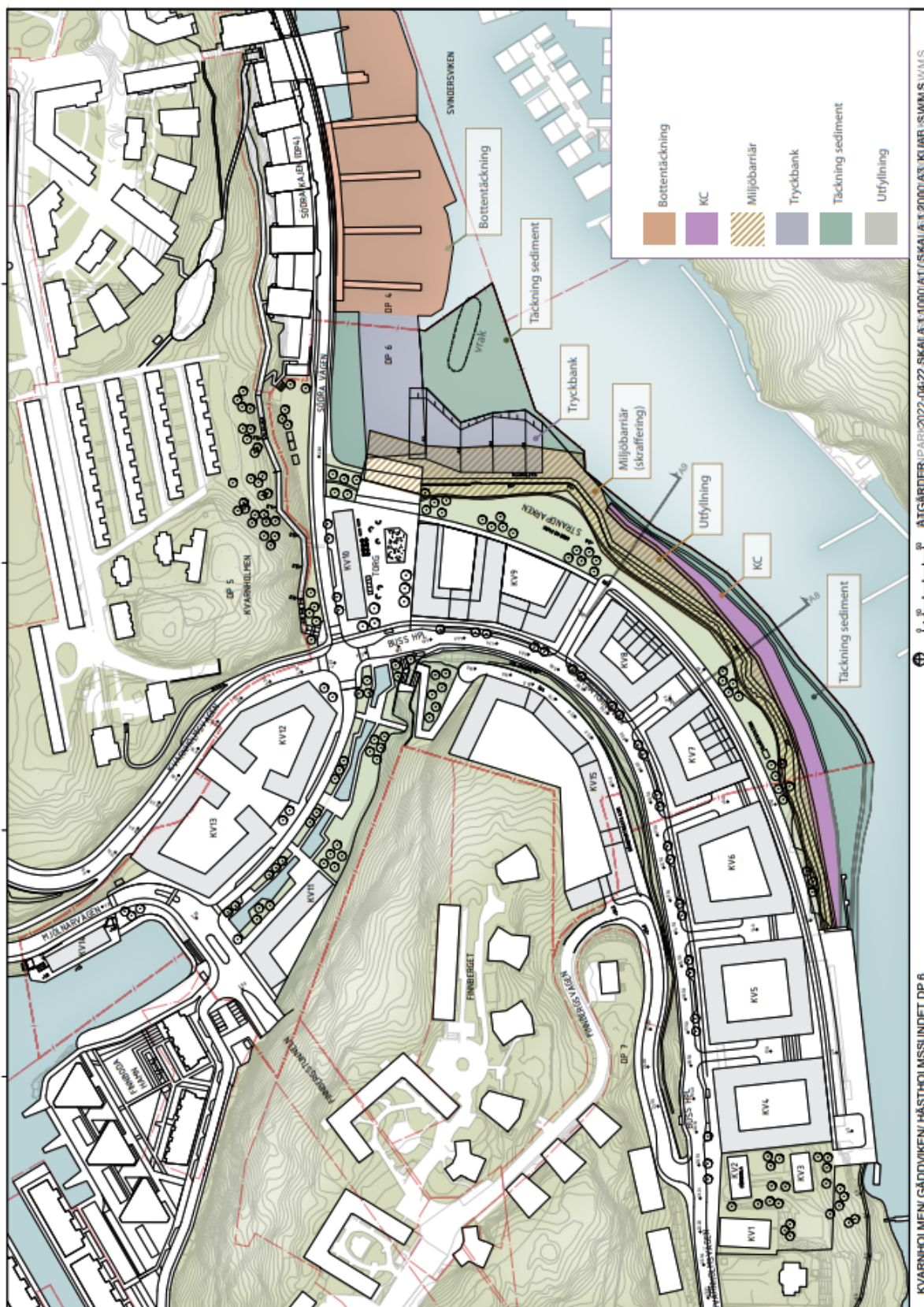
BILAGOR

1. Karta Detaljplaneområdet och Exploateringsområdet
2. Miljöbarriär och tryckbank
3. Kartbilaga Förrättningskarta Sicklaön GA:113

Bilaga 1 – Karta över detaljplaneområdet och exploateringsområdet



Bilaga 2 - Miljöbarriär och tryckbank



KVARNHOLMEN GÄDDVIKEN/HÄSTHOLMSSUNDET DP 6 ATGÄRDER/PAR/2022-06-22 SKALA 1:1000/RT/SKALA 1:2000/AS/KJAB/SWMS/VMS

Bilaga 3 – Förrättningskarta

