

VA-AVTAL

FÖR JARLABERGSVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 367:5 M. FL. JARLABERG I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "VA-avtal"

Detta va-avtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka vatten och avfall AB, org. nr 559066-7589 "VA-bolaget", och
- 2) Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37, org. nr 769631-9495

Part 1) – 2) benämns i detta avtal enskilt för "part" och gemensamt för "parterna".
Part 2) benämns i detta avtal enskilt för "Exploatören".

1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1. Bakgrund

Exploatören som är ägare till fastigheten Sicklaön 367:5 i Nacka kommun (nedan kommunen) avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningar inom det område som är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1. (Exploateringsområde)

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan [KFKS 2015/19-214] i Nacka kommun, upprättad i *februari 2018*, justerad i maj 2018, bilaga 2.

1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Detta VA-avtal är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas.

Parterna är överens om att kostnaderna för flytt och därmed utbyggnad av allmän va-anläggning inom exploateringsområdet, ska på de villkor som följer av detta avtal belasta Exploatören. Exploatören är medveten om att med *exploateringsområde* avses i detta avtal markerade områden enligt bilaga 1 samt det område som de nya allmänna vatten- och avloppsledningarna kommer att förläggas, förslagsvis enligt bilaga 4. Parterna kan i samråd skriftligen överenskomma om annan lämplig ledningsförläggning.

Utgångspunkten är att Exploatören avser bygga totalt cirka 100 bostäder och cirka 1100 kvm verksamhetslokaler inom Exploateringsområdet efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Underlaget för detta är Detaljplanen, Exploateringsavtalet, VA-avtal, tillhörande utredningar samt bilagor.

2. AVTALSHANDLINGAR

VA-avtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga 1</u>	Exploateringsområde
<u>Bilaga 2</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
<u>Bilaga 3</u>	Exploateringsavtal
<u>Bilaga 4</u>	Föreslagen ledningsdragning

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2019 genom beslut som senare vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller VA-bolaget ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som parterna skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploatören 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. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

VA-avtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt detta avtal och Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

4. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. Verkställandet av avtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot VA-bolaget.

5. MEDGIVANDE FÖR FLYTT AV ALLMÄN VA-ANLÄGGNING

Det finns idag en allmän VA-anläggning i form av en spillvattenledning som är säkrad genom ledningsrätt. Spillvattenledning går genom Exploateringsområdet från Jarlabergsvägen till Brf Fjädersn, 716418-0650, fastighet Sicklaön 367:4 och ägs av VA-bolaget. Innan byggnation inleds inom Exploatörens fastighet behöver ledningen flyttas.

VA-bolaget medger att Exploatören får flytta spillvattenledningen under förutsättning att Exploatören i övrigt uppfyller villkoren enligt detta avtal.

6. EXLOATÖRENS ÅTAGANDE

1. Förutsatt att de allmänna vatten- och avloppsledningar kommer att placeras enligt Bilaga 4 kommer förbindelsepunkt till den närliggande fastigheten Sicklaön 367:4 som ägs av Brf Fjädern 716418-0650, behöva anvisas till en annan plats. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar inom Exploateringsområdet till annan plats. Det innebär att det arbete och merkostnader som kommer uppstå till följd av ny förbindelsepunkt för fastigheten Sicklaön 367:4 ska belasta Exploatören. Exploatören är därmed skyldig att ersätta fastighetsägaren för de omkostnader som uppkommer till följd av omläggningen av ledningen.
2. Exploatören åtar sig att projektera, utforma och utföra VA-anläggningar i enlighet med riktlinjer från branschorganisationen Svenskt Vatten AB, svensk branschstandard för VA samt VA-bolagets tekniska handbok.
3. Projektering och utförande av samtliga delar i detta VA-avtal ska utföras i samråd med VA-bolaget. VA-bolaget ska även ges möjlighet att granska detaljprojekteringen och lämna synpunkter innan handlingarna stämplas om till bygghandling.
4. Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med kommunens och VA-bolagets olika entreprenörer i angränsande områden.
5. Exploatören ska tillställa VA-bolaget relationshandlingar senast två veckor innan slutbesiktning för övertagande av den allmänna vatten- och avloppsledningen. Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot eventuell entreprenör genomförs för de utsedda anläggningarna. Besiktningsman utses av VA-bolaget efter samråd med Exploatören. Utsedd besiktningsman ska vara certifierad samt inneha erfarenhet och kompetens inom VA-området. Kallelse till besiktning ska ske minst 15 dagar i förväg. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

Efter godkänd slutbesiktning överlämnar Exploatören de allmänna vatten- och avloppsledningarna VA-bolaget utan att erhålla någon ersättning.

6. Exploatören ska tillse att borrhningsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av

VA-bolagets ledningsrätt väsentligen försvåras eller att VA-bolaget hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

7. Exploatören ska begränsa eventuella driftsstopp till följd av flytt av spillvattenservisen. Befintlig spillvattenservis ska vara i drift under byggnationen av den nya spillvattenservisen.
8. Exploatören är införstådd med att VA-bolaget kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 4. För det fall de allmänna vatten- och avloppsledningar inte kan placeras enligt Bilaga 4 med hänsyn till bland annat rådande markförhållanden är Exploatören införstådd med att de allmänna vatten- och avloppsledningar kan behöva anläggas på Exploatörens fastighet eller i nära anslutning till fastigheten, varvid ledningsrätten kommer att omfatta och därmed inskränka en del av Exploatörens fastighet. Exploatören åtar sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) om ledningsrätt gjorda av VA-bolaget samt bekosta lantmäteriförrättningen. Exploatören förbinder sig även att inte begära ersättning av VA-bolaget vid en eventuell inskränkning av deras fastighet till följd av ledningsrätten.

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

7. VA-BOLAGETS ÅTAGANDE

VA-bolaget ska vid utövandet av ledningsrätten samråda med Exploatören för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet och verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

VA-bolaget ska informera och samråda med Brf Fjädern kring behovet av att flytta förbindelsepunkten för deras fastighet med anledning av exploateringen.

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid informera Exploatören om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Exploatören. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Exploatören om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

8. VA-AVGIFT

VA-bolaget kommer att fakturera Exploatören anläggningsavgift enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

9. SERVITUT

I den mån servitut eller annan rättighet behövs för allmän va-anläggning enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

10. KOMMUNIKATION

Kontaktorgan

Exploatören och VA-bolaget ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta VA-avtal.

VA-bolagets kontaktorgan vad gäller detta avtal är VA-bolagets grupp för stadsbyggnadsprojekt, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal.

Samråd ska i första hand ske mellan VA-bolagets utsedda projektgrupp och Exploatörens utsedda projektgrupp. VA-bolaget ska skriftligen meddela Exploatören vem som utgör VA-bolagets projektgrupp och utsedda kontaktperson och Exploatören ska skriftligen meddela VA-bolagets projektgrupp vilka personer som utgör Exploatörens projektgrupp samt vem som är Exploatörens utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

Information till och kommunikation med allmänheten m. fl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, närliggande fastighetsägare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena avseende den allmänna VA-anläggningen.

11. ÖVRIGA VILLKOR

11.1 Överlåtelse av Exploateringsområdet m.m.

Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att den exploatering som framgår av VA-avtalet kan genomföras även vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet. Tillträdande fastighetsägare blir således skyldiga att efterleva de förpliktelser som den överlåtande fastighetsägaren har enligt VA-avtalet. Samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer omfattas av denna bestämmelse.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet, att Exploatörens förpliktelser enligt VA-avtalet upphör.

11.2 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan VA-bolagets skriftliga medgivande överlåtas.

För att VA-bolaget ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs den som överlåtelsen sker till ställer för VA-bolaget godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

11.3 Utkrävande av vite och skadestånd m.m.

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av VA-avtalet ska Exploatören till VA-bolaget erlægga vite motsvarande VA-bolagets skada. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite 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.

Oaktat om rätt till vite föreligger har VA-bolaget alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som VA-bolaget lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

11.4 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

11.5 Ändringar och tillägg

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

11.6 Tvist

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

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

Nacka den

..... den

För VA-bolaget

För Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37

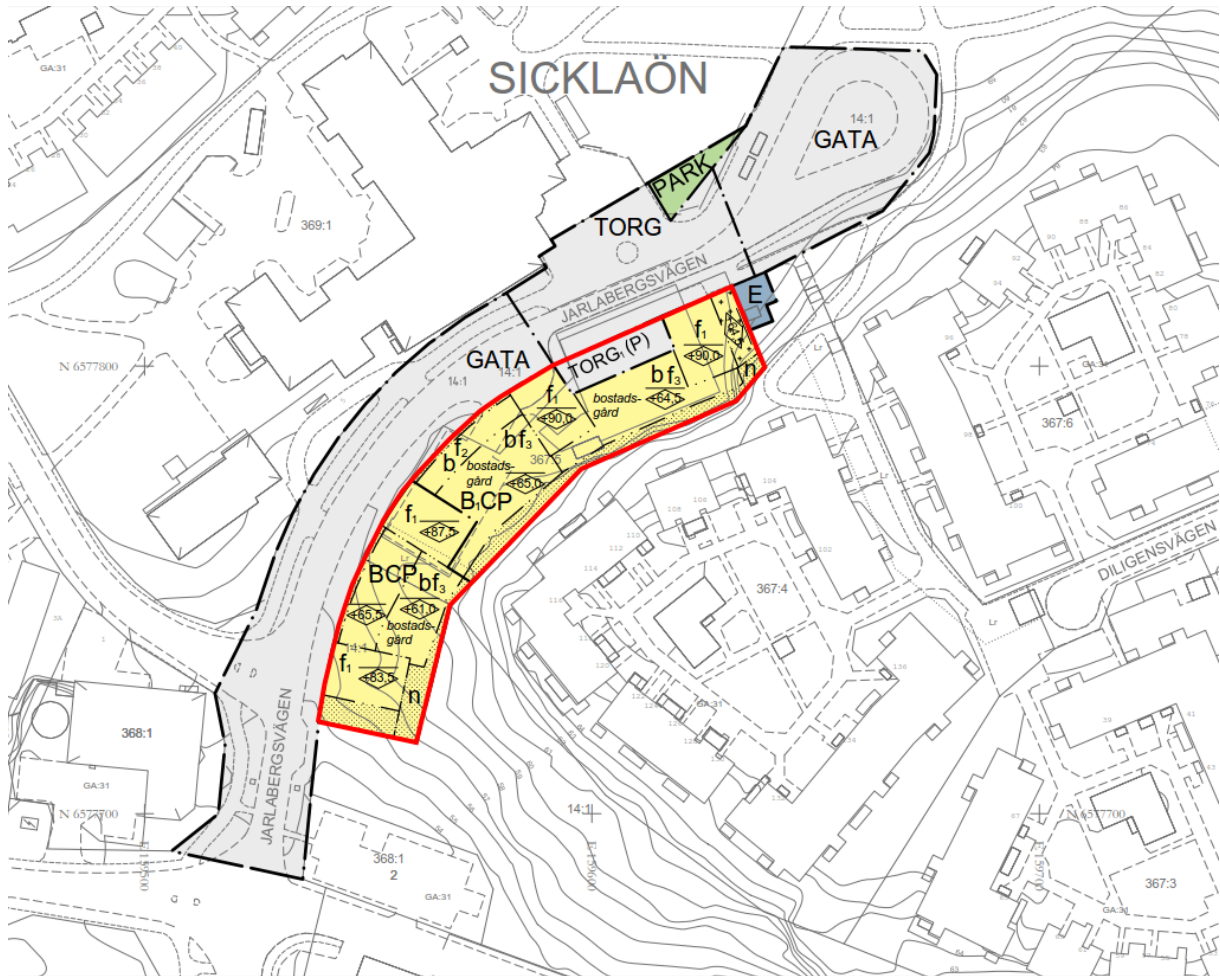
.....

.....

.....

.....

Exploateringsområde, Jarlabergsvägen

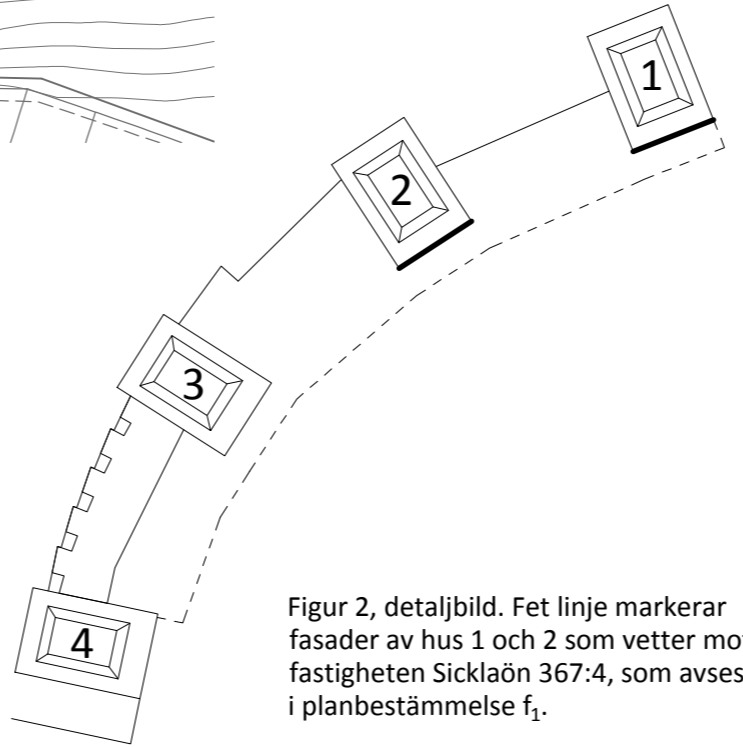
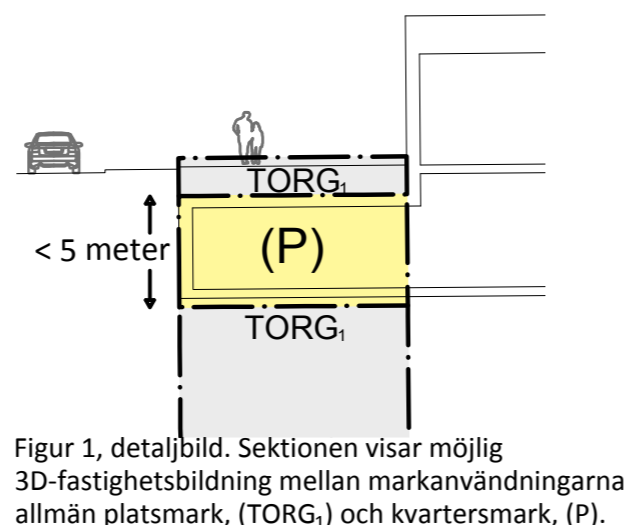




TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

	Fastighetsgräns		Husliv inmått bostadshus
	Fastighetsbeteckning		Husliv inmått verksamhets- eller industribyggnad
	Gemensamhetsanläggning		Takfot karterad byggnad från primärkartan
	Ledningsrättsområde		Trappa
	Vägkant		
	GC-bana		
	Plank, staket		
	Stödmur		
	Höjdkurvor		

Grundkarta Jarlaberg, Jarlabergsvägen
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000
Upprättat: 2018-03-02
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- Gata
- Park
- Torg
- Torg. Se Figur 1.

Användning av kvartersmark

- Parkeringsgarage. Endast under mark. Se Figur 1.
- Bostäder
- Bostäder. Bostäder får inte inredas i entréplan mot torg och gata (Jarlabergsvägen).
- Centrum
- Parkeringsgarage. Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan) och får inte finnas i entréplan mot gata (Jarlabergsvägen).
- Nätstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Exploateringen får omfatta högst 6000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark för bostadsändamål (exklusive garage och verksamhetslokaler). Minst 900 kvadratmeter bruttoarea ska vara centrumändamål i bottenvåningen/entréplan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 21 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Underjordiskt parkeringsgarage ska placeras minst 1,5 meter från angränsande privat fastighet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Sockelvåning mot gata ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Entréer ska huvudsakligen placeras mot gata eller torg. Byggnader ska terränganpassas till gatan så att tillgängliga bostadsentréer till trapphus kan skapas utan utvändiga ramplösningar. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Fasaderna ska utföras i hållbara material som till exempel tegel, trä eller plåt. Eventuella skarvar integreras i gestaltningen. Fasaderna på punkthusen ska utföras i huvudsak enligt illustration i planbeskrivningen, sida 14. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f. Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadlivet. Takbyggnaden utförs med tak och fasad i samma material. Takbyggnaden ska utföras i avvikande material från övriga byggnaden. Hisschakt, fläktrum och övriga installationer ska integreras inom takbyggnadens form.

Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter över allmän platsmark och ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter ovan allmän gata och torg. För hus 1 och 2 får balkonger inte uppföras på fasad som vetter mot fastighet Sicklaön 367:4, se Figur 2. Balkonger ska ha en öppen karaktär och får inte glansas in helt. Eventuella inglasningar av delar av balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler. Balkongräcken ska utföras genomskiktliga. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f₂ En utvändigt trappförbindelse mellan bostadsgård och gata ska finnas, med en minsta bredd om 2,0 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f₃ Bostadsgårdarna ska terrasseras ner mot angränsande grönområde och fastighet Sicklaön 367:4. Terrassering eller trappor ska finnas mellan bostadsgårdarna. Gångkoppling ska möjliggöras mellan gård och grönområdet, huvudsakligen i enlighet med planbeskrivningen, sida 20. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart. Minst 60 % av terrassbjälklaget ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 600 millimeter. Resterande del ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 400 millimeter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

n Markytan får inte hårdgöras utan ska vara anlagd med infiltrationsrika/genomsläppliga material. Den naturliga topografin ska huvudsakligen bevaras eller återskapas. Trappor och terrasseringar får finnas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:
- bostadsbyggnads fasad får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:
- buller från yttre installationer inte överskrider 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad kl. 22-06 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06-22
- buller från verksamheter inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06-18 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad under lördagar, söndagar och helgdagar
- buller från verksamheter inte överskrider 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

På marken får endast komplementbyggnad och/eller skärmtak placeras om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad ovan mark. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Illustration

bostadsgård illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH 2000

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från den 1 januari 2015.

Detaljplan för Jarlabergsvägen Sicklaön 367:5 m.fl. i Jarlaberg, västra Sicklaön, Nacka Kommun
Planenheten i januari 2018, justerad maj 2018
Standardförfarande

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram

KFKS 2015/19-214
Projektnr. 9251

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

Skala 1:1000 (A:2)

