

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR STADSBYGGNADSPROJEKT 9221 FLERBOSTADSHUS SICKLAÖN 202:9

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och LC Ektorp fastigheter AB, Nybrokajen 7 4tr, 111 48 Stockholm, org.nr 556855-4942, nedan kallade **Exploatören**, träffas följande exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt 9221, Nacka kommun.

§ 2 BAKGRUND

Detta exploateringsavtal avser Kommunens stadsbyggnadsprojekt 9221. Som grund för exploateringen ligger detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, justerad i december 2014. (Beslut i Kommunfullmäktige).

Exploateringsområdet avser fastigheten Sicklaön 202:9, som ägs av LC Ektorp fastigheter samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Området är beläget i centrala Ektorp i anslutning till Ektorprondellen och angränsar till Ektorpsvägen i öster samt Värmdövägen i söder.

På området ska ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter uppföras. Exploatören har åtagit sig att upplåta del av flerbostadshuset i form av hyresrätter samt att bekosta allmänna anläggningar.

§ 3 ÖVRIGA HANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

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

Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3 Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 4 Miljöprogrammet

Bilaga 5 Dagvattenutredning

Bilaga 6 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 7 ID 06

Bilaga 8 Tidplan / Skedesplan

Bilaga 9 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

§ 4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-01 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-01 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Planområdet innefattar en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Sicklaön 40:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark. Marköverlåtelsen mellan Exploatören och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.

På exploateringsområdet ska uppföras ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter. Exploatören ska upplåta minst fyrtio (40) procent av lägenheterna med hyresrätt för bostadsändamål.

§ 6 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 5. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

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

§ 7 MARKSANERING

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheten Sicklaön 202:9. Kommunen påtar sig ansvar och alla kostnader för sanering av eventuella föroreningar enligt den i § 5 överlåtna marken som innefattar del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar (Bilaga 3). Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar som är en konsekvens av gatans ombyggnad.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående 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, vilken framgår av Teknisk handbok, som finns att tillgå på Kommunens hemsida.

I miljöprogrammet, bilaga 4, angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningarna ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska granskas av plan- och exploateringsenheten innan bygglov söks.

Parkeringsstalet för flerbostadshuset är 0,8. Parkeringsplatserna ska anordnas på kvartersmark på fastigheten 202:9.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöprogrammet, bilaga 4. Dagvattnet ska tas om hand i dagvattenmagasin bilaga 5 dagvattenutredningen.

§ 10 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.

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

§ 11 UTBYGGNADSORDNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 8.

De allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

§ 12 VITE

För att säkerställa att minst fyrtio (40) procent av lägenheterna upplåts med hyresrätter för bostadsändamål enligt 5 § ovan förbinder sig Exploatören att till Kommunen erlagga tilläggsköpeskilling med tiotusen (10 000) kronor/m² BTA för det fall att hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter.

Denna skyldighet inträder fem (5) arbetsdagar efter att ekonomisk plan för bostadsrätter blivit registrerad alternativt att fastighetsbildning skett för ägarlägenheter.

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till den blivande fastigheten tillse att ny ägare övertar denna förpliktelse.

§ 13 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 kan utföras på bästa sätt. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 14 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

§ 15 SVARTARBETE

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas enligt bilaga 7. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 16 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

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

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

§ 17 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 18 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.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal enligt § 8 allmänna anläggningar ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner.

Säkerheten ska uppgå till två miljoner femhundra tusen (2 500 000) 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 § 8 och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. 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 när Exploatören undertecknar detta avtal och återlämnas i sin helhet när Exploatören uppfyllt sina åtaganden i detta exploateringsavtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören 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, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 9.

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 nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 TVIST

Tvist 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 Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltning hänvisas till Kommunens planenhet och exploateringsenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunfullmäktige. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingår i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Under den tid detta exploateringsavtal gäller förbinder sig Exploatören att överföra sina överenskommelser och förpliktelser enligt detta avtal på den, eller de juridiska eller fysiska personer, som kan komma att ingå som ägare eller utgöra ny ägare eller exploatör för Området eller del därav som har godkänts av Kommunen.

Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av det bolag som är Kommunens motpart i detta avtal ändras utan Kommunens skriftliga godkännande. Här avses det direkta eller indirekta ägandet av femtio (50) procent eller mer av aktiekapitalet eller rösterna.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För LC Ektorps fastigheter AB

.....

.....

.....

.....