

# EXPLOATERINGSAVTAL

## FÖR FASTIGHETEN BO 1:355 INOM DETALJPLAN MJÖLKUDDEN–GUSTAVSVIKS GÅRD I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "Exploateringsavtal" eller "detta avtal".

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 "**Kommunen**"
- 2) Fastighetsägaren Alomi Invest 10 AB, org. nr 559115-7614 "**Exploatören**"

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

### 1. DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

#### 1.1. Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna för fastigheten Bo 1:355 inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård benämnd "**Detaljplanen**", **bilaga 1**. Detaljplanen omfattar ett förnyelseområde inom trakt Backeböl och Bo och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns idag befintlig småhusbebyggelse för fritidsanvändning och viss del permanentboende. Området har höga kulturhistoriska värden och har kustnära park- och naturområden.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende. Avsikten är också att tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt. Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Exploatören är ägare till fastigheten Bo 1:355 i Nacka kommun och avser att uppföra en småskalig bostadsbebyggelse med karaktären av radhus och parhus inom det område som är markerat på utdrag från kommunkarta, **bilaga 2**, benämnt "**Exploateringsområdet**".

#### 1.2. Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att ny bebyggelse inom Detaljplanen ska kunna genomföras krävs upprustning och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och spillvatten samt andra åtgärder. Kommunen respektive Nacka vatten och avfall AB "**NVOA**" ansvarar för

utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören erlägger gatukostnad i enlighet med beslut om uttag av gatukostnad för vägar och parkanläggningar, se gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen. Vid anslutning till det kommunala nätet för vatten och spillvatten erlägger Exploatören VA-avgift i enlighet med gällande taxa.

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområden och kvartersmark för tekniska anläggningar mm är 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. För Exploateringsområdet, som har bestämmelsen B<sub>2</sub>[E<sub>2</sub>], startar genomförandetiden avseende E<sub>2</sub>-bestämmelsen vid laga kraft och är 3 år. Genomförandetiden avseende B<sub>2</sub>-bestämmelsen startar 3 år efter att planen vunnit laga kraft och är 12 år. För övrig kvartersmark är genomförandetiden 12 år och påbörjas 3 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bestämmelsen E<sub>2</sub> i Detaljplanen anger användningen tillfällig etableringsyta vilket möjliggör att marken kan användas för tillfälliga upplag och bodetablering under utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Detaljplanens bestämmelser för bostadsanvändningen medger att 30 lägenheter, fördelat inom sju delområden, kan uppföras inom fastigheten. En ny komplementbyggnad medges samt att befintlig byggnad kan behållas. Fastigheten kan inte avstyckas då minsta tomtstorlek anges till 10.800 kvadratmeter. Övriga egenskapsbestämmelser för bebyggelsen framgår av Detaljplanen.

## **2. AVTALSHANDLINGAR**

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Exploateringsområdet (kommunkarta)
- Bilaga 3 Gestaltungsprogram
- Bilaga 4 Dagvattenhantering

## **3. HANDLINGARS TURORDNING**

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning:

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 1
3. Bilaga 3
4. Bilaga 4
5. Övriga bilagor

## **4. 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 31 december 2021 genom beslut som vinner laga kraft. Till

undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatören eller Kommunen 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.

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

## **5. 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 Exploateringsavtalet 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 Kommunen.

## **6. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **6.1. Servitut**

Markområdet inom Exploateringsområdet med egenskapsbestämmelse z på plankartan ska vara tillgängligt för vägslänt och anläggning som utgör stöd för väg. Servitut till förmån för Kommunen ska bildas för markområdet. Kommunen ska inte erlagga någon ersättning för servitutet. Kommunen ska ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som erfordras för servitutsupplåtelsen. En separat överenskommelse ska upprättas och bifogas ansökan i enlighet med detta avtal.

Nytt servitut bildas med följande lydelse för egenskapsbestämmelse z:

Ändamål: Marken ska vara tillgänglig för vägslänt och anläggning som utgör stöd för väg. Rätt att anlägga, sköta och förnya vägslänt och anläggning som utgör stöd för väg inom servitutsområdet.

Till förmån för: Nacka Bo 1:608

Belastar: Nacka Bo 1:355

## **6.2. Gatukostnader**

Exploatören ska erlagga gatukostnad i enlighet med beslut om uttag av gatukostnad. Fastigheten ingår i gatukostnadsutredningen Mjölkudden-Galärvägen. Fastighetens andelstal anges till 60 i gatukostnadsutredningens granskningsförslag (augusti 2020). Andelstalet motsvarar en preliminär gatukostnadsersättning om 20 623 345 kronor. Erläggande av gatukostnaden framgår av gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnad. Kommunen har fattat ett principbeslut avseende avtal om erläggande av gatukostnad med ägare till exploateringsfastigheter inom detaljplaner i sydöstra Boo. Exploatören eller annat bolag inom koncernen Imola Holding AB (org.nr. 556903-3938) har möjlighet att teckna sådant avtal under förutsättning att bolaget är ägare till fastigheten som utgör Exploateringsområdet.

## **7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **7.1. Samordning och tidplan**

Detaljplanen reglerar genom administrativ bestämmelse olika genomförandetider. Principen är att genomförandetiden för allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar startar när Detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark startar tre år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Syftet med denna reglering är att Kommunen ska medges möjlighet att bygga ut allmänna anläggningar innan byggnationen av ny bebyggelse påbörjas.

Exploateringsområdet avses nyttjas för tillfällig etablering under utbyggnaden av allmänna anläggningar. Parterna ska upprätta en särskild överenskommelse för att reglera nyttjandet och vilka åtgärder som ska göras inom Exploateringsområdet för detta samt vilken ersättning som ska utgå till Exploatören.

Exploatören ska inkomma med underlag till Kommunen avseende läge för förbindelsepunkt för VA och läge för infarter, senast sex månader efter att Detaljplanen antagits eller vid annan tidpunkt som parterna överenskommer.

### **7.2. Bebyggelse på kvartersmark**

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas inom tre år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske inom tre år från det att bygglovet vunnit laga kraft. Exploatören ska informera Kommunen om tidplanen för utbyggnaden ändras.

### **7.3. Gestaltning**

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningen som framgår av planhandlingar och gestaltningsbeskrivningen i **bilaga 3**.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsbeskrivningen och detaljplanen ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunen avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen.

### **7.4. Dagvatten**

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenstrategi. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, se **bilaga 4**.

### **7.5. Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal för bostäder i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen inom Exploateringsområdet.

### **7.6. Byggytor och byggetablering**

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

### **7.7. Upplagsplats**

Exploatören ska tillse att Kommunens mark under utbyggnaden inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål, utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av dessa anlitad entreprenör.

### **7.8. Befintlig vegetation och park**

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att anlitade entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark enligt Detaljplanen.

### **7.9. VA-avgift och utbyggnad**

Nacka vatten och avfall AB "NVOA" (org. nr 559066-7589) genomför utbyggnad av vatten och spillvattennätet. NVOA fakturerar Exploatören anläggningsavgift för vatten och spillvatten enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### **7.10. Övriga avtal och överenskommelser**

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och spillvatten, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

### **7.11. Stompunkter**

Nackas geodetiska stomnät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

## **8. KOMMUNIKATION**

### Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## **9. ÖVRIGA VILLKOR**

### **9.1. Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden**

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Överlåtelse ska medges till annat bolag inom koncernen Imola Holding AB (org.nr. 556903-3938) om ägandet av fastigheten som utgör Exploateringsområdet övergår till bolaget. Bevis om överlåtelse av fastigheten ska bifogas begäran om överlåtelse av Exploateringsavtalet.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan ska vid behov den som överlåtelsen sker till ställa för kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

### **9.2. Ändringar och tillägg**

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

Bestämmelser i Exploateringsavtalet som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Exploatören äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploatören får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger även i

andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

### 9.3. Tvist

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

---

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Alomi Invest 10 AB

.....

.....

.....

.....