

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV FASTIGHETEN ERSTAVIK 25:32, ÄLTADALEN

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, org nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Johan af Petersens, Erstavik, 133 48 Saltsjöbaden, nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Erstavik 25:32, Älta i Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 48 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom del av fastigheten Erstavik 25:32, nedan kallad Området. Området har markerats på karta, bilaga 1b.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Erstavik 25:32
<u>Bilaga 2a</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 2b</u>	Karta utvisande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidsplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 4 RAMAVTAL

Detta avtal ersätter till fullo det ramavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2013-04-02 respektive 2013-12-06.

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter till Kommunen de delar av Området som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark. Aktuellt område har markerats på bilagd karta, bilaga 1b. Området omfattar ca 55 420 kvm markarea. Marköverlåtelse ska i första hand ske genom fastighetsreglering såsom anges i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av Erstavik 25:32, bilaga 2a. Tillträde ska ske när uppfyllnad av aktuellt område har skett, dock senast ÅTTA (8) år efter detaljplanen vunnit laga kraft. Markområdet kan tillträdas i etapper.

Kommunen ska vid tillträde i ersättning för överlåtelse markområde erlägga 710 000 kronor. Beloppet ska justeras med förändring av KPI fram till och med den månad då detaljplanen har vunnit laga kraft med december månad 2012 som basmånad.

Parterna är ense om att jämkning av gränser mellan Kommunens fastighet Älta 10:1 och Erstavik 25:32 ska ske på så sätt så att lämplig fastighetsindelning av kvartersmark kan skapas genom markbyte med lika delar avseende byggbar mark. Överlåtelse ska i första hand ske genom fastighetsreglering. Ingen ersättning ska utgå. Förslag till markbyte redovisas i bilaga 2b.

§ 6 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Om, vid genomförande av utbyggnad inom Området, behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmeledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Exploatören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.

§ 7 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 5, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 6

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm som kan erfordras för genomförande av detaljplanen med undantag för årgärder enligt första stycket..

§ 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 ska enligt § 18 ersätta Kommunen för Exploatörens andel av Kommunens kostnader för dessa arbeten inom del av detaljplaneområdet, bilaga 8.

Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Kommunen ska träffa särskilda avtal angående detta med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan bilaga 7.

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 miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar som exploatören utför följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5.

Dagvatten ska omhänders tas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom Området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören skall genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

§ 10 MARKUPPFYLLNAD

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som uppfyller tillståndsmyndighets beslut samt inte innehåller högre markföreningar än att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara belastningsklass BK 1 för gatemark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatemark fylls marken till 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören förbinder sig att genomföra uppfyllnad enligt första stycket enligt genomförandeplan, bilaga 7, dock senast inom sådan tid att Kommunen kan tillträda mark för utbyggnad inom allmän plats senast ÅTTA (8) ÅR efter detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ska senast 6 månader innan uppfyllnad har färdigställts, inom mark som ska överlåtas till Kommunen, meddela detta till Kommunen.

Markuppfyllnad förutsätter att tillstånd för uppfyllnad har erhållits från berörda myndigheter och att detaljplanen har vunnit laga kraft. Uppfyllnaden ska uppfylla myndighetskrav och följa beslutade kontrollprogram. Exploatören förbinder sig att söka sådana tillstånd och driva dessa processer utan skälig fördröjning.

§ 11 MARKFÖRORENINGAR

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanens bestämmelser.

§ 12 VEGETATION

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

§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

Parterna är ense om att utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark för aktuell del av detaljplaneområdet ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad.

§ 14 BYGGTRAFIK

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som utbyggnad av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i detaljplaneområdet. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för skötsel av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploitörer som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade och överlämnade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kostnader för åtgärder enligt denna paragraf ska fördelas på exploitörer inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8.

§ 15 SAMORDNING

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploatörens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploitörer inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

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

§ 16 ETABLERING

Etablering för Exploatören och Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Kommunens mark får inte heller

utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Mark som ska överlåtas enligt § 5 kan efter överenskommelse med Kommunen nyttjas för etablering om nyttjande redovisas i godkänd etableringsplan.

Exploatören ska, innan utbyggnad startar inom respektive del av Området, upprätta en etableringsplan, inkl trafikanordningsplan och skedesplaner för färdiga kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen.

§ 17 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 enligt bilaga 4 med undantag av punkt nr 4 angående vite

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

§ 18 ERSÄTTNING

18.1 Plankostnad mm

När exploatören har betalat kostnader för detaljplan enligt detaljplaneavtal skall särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

18.2 Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 23,48 % av Kommunens verifierade kostnader, Exploatörens andel. Fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. De ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen för Exploatörens Andel av nedanstående kostnader:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag.

Ersättningen för både etapp 1 och etapp 2 betalas mot faktura senast en månad efter handling för etapp 2 har färdigställts utifrån verifierade kostnader.

- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, bygglledning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen för utbyggnad av både etapp 1 och 2 betalas vid slutbesiktning av utbyggnadsetapp 2 mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggtreprenad är klar.

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar antingen under pågående byggnation eller befintliga anläggningar tvingas kommunen återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt tvingande myndighetsbeslut lagstiftning eller dylikt krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt andelstal i § 18.2 första stycket.

§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall till kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

§ 20 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 av fastighetsägare i Området, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 22 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten skall uppgå till FJORTONMILJONER(14 000 000:-) kronor . Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. 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 en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för etapp 2.

§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

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

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

§ 24 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 skall ersättas av Exploatören.

§ 25 TVIST

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

§ 26 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Sådant medgivande ska ges om överlåtelse sker till part som kommunen skäligen kan nöjas med.

Om fastigheten/-erna överlåts ska detta avtal överlåtas på ny fastighetsägare. Om överlåtelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överlåts. Detta avser inte överlåtelse av enskilda småhustomter.

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

Nacka den

Nacka kommun

..... den

Exploatören

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....