

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och NCC Boende AB, org.nr 556726-4121, adress Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallade Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Älta 10:1, Älta i Nacka kommun.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 145 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 den del av Älta 10.1, som har markerats på detaljplanekartan, bilaga 1b. Denna del benämns nedan Området.

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 Älta 10:1
<u>Bilaga 2a</u>	Karta visande marköverlåtelse
<u>Bilaga 2b</u>	Köpeavtal del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2c</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 2d</u>	Karta visande 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 /Tidplan
<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 2016-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

### **§ 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det detaljplane- och markanvisningsavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2009-09-17 respektive 2013-05-13.

### **§ 5 TIPPAVTAL**

Kommunen har 2000-11-27 träffat ett tippavtal med NCC AB, NCC Industri Ballast AB, numera NCC Roads, angående tippverksamhet inom Ältadalen. Avtalet innebär att NCC Roads äger rätt att tippa jord- och bergmassor inom aktuellt område på av Kommunen ägd mark. Enligt detaljplane- och markanvisningsavtalet anges att tippavtalet ska tillämpas fram till det att köp- och exploateringsavtal samt ny detaljplan för anvisningsområdet vunnit laga kraft.

När detta avtal har trätt i kraft ska tippavtalet upphöra att gälla.

Parterna är överens om att Exploatören äger rätt att fortsätta att fylla upp i området till marknivåer som anges i detaljplan och i detta avtal efter att tippavtalet upphör att gälla. Uppfyllnad ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

### **§ 6 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överlåter till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1, nedan kallat Fastigheten, som enligt detaljplaneförslaget inom Området ska utgöra kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om TRETTIOMILJONER (30 000 000) KRONOR. Aktuella markområden har markerats på bilagd karta, bilaga 2a.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

Exploatören förvärvar område I enligt karta, bilaga 2a, och enligt bifogat köpeavtal, bilaga 2b, för en köpeskilling om ENMILJON (1 000 000:-) KRONOR. Tillträde ska ske 14 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören förvärvar område II genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskillning om TJUGOSEXMILJONER (26 000 000:-) KRONOR, så snart köp av område I har genomförts. Köpeskillningen betalas genom att Exploatören utfärdar en revers på hela beloppet och med en avbetalningsplan enligt följande:

Avbetalning av revers ska ske med

- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, två (2) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, tre (3) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, fyra (4) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- ELVAMILJONER (11 000 000) KRONOR, fem (5) år efter detaljplan vunnit laga kraft

Exploatören förvärvar område III genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskillning om TREMILJONER (3 000 000) KRONOR, när samtliga gator inom denna del av Området, benämnt Etapp 2B enligt genomförandeplan bilaga 7, är slutbesiktigade och Exploatören kan nyttja kvartersmarken för byggnation. Förvärvet ska dock genomföras senast TIO (10) år efter detaljplanen vunnit laga kraft oberoende av om allmänna anläggningar är utbyggda inom denna del.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare i området verka för marköverlåtelse så att fastighetsgränserna justeras med syfte att bilda ändamålsenliga byggrätter för respektive fastighetsägare. Förslag till justering redovisas i bilagor 2c och d. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

## **§ 7 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.

## **§ 8 FASTIGHETSILDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 7. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Parterna ska verka för kostnadseffektiva fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Exploatörens blivande fastigheter inom Området, vilka krävs för detaljplanens genomförande.

## **§ 9 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 ersätta Kommunen med sin andel av Kommunens samtliga kostnader för dessa arbeten inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8. Kommunen ska samråda med Exploatören vid projektering av allmänna anläggningar. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

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

En förutsättning för start av utbyggnad av allmänna anläggningar är att Området har fyllts upp av Exploatören enligt § 11.

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 ska följas.

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

## **§ 10 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 följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5. Det noteras att Exploatörens ambitionsnivå är miljöbyggnad silver eller motsvarande, exempelvis Svanen märkning.

Dagvatten ska omhändertas 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 ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## **§ 11 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 inte innehåller högre markföreningar än att ställda myndighetskrav uppfyllas och så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark ska marken fyllas upp till ca 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till ca 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören har rätt att fylla upp marken på kvartersmark till höjder enligt intilliggande detaljplanehöjder för gator och park.

Markuppfyllnader ska ske enligt genomförandeplan, bilaga 7. Exploatören ska för utbyggnad av kommunala anläggningar ha utfört uppfyllnad enligt första stycket senast 24 månader för etapp 1 och senast 48 månader för etapp 2A och Exploatörens del av etapp 2B efter Detaljplanen vunnit laga kraft. Om uppfyllnaden inte är färdigställd vid någon av dessa tidpunkter ska Exploatören till Kommunen betala vite med 25 000 kr per påbörjad månad som uppfyllnaden är försenad.

För område etapp 2B kan parterna träffa överenskommelse om senare färdigställande med hänsyn till uppfyllnad inom fastigheten Erstavik 25:32.

## **§ 12 SKYDD AV 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 målsättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar på kvartersmark 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. Exploatören ska genomföra uppfyllnad först inom etapp 1 och därefter etapp 2.

## **§ 14 BYGGTRAFIK**

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av blivande 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 produktion av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i området. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för drift och underhåll av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploatörer som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på exploatörerna inom detaljplaneområdet enligt kostnadsfördelning, bilaga 8.

## **§ 15 SAMORDNING**

Exploatören ska 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 exploatörer 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. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Exploatören har på kvartersmark som övergått i exploatörens ägo rätt att på denna mark anlägga tillfälliga parkeringar och upplagsplatser utan Kommunens tillstånd. Exploatören ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdigställda kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad startar.

## **§ 17 SVARTARBETE**

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite enligt bilaga 5.

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

Då exploatören har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 18.2 Ersättning för utbyggnaden 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 66,06 % av Kommunens verifierade kostnader. Fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

- 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 betalas kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, bygglösning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen betalas vid

slutbesiktning av respektive utbyggnadsetapp mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad 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 uppskattning av ovanstående kostnader i samband med att projekteringsarbetet påbörjas.

Om Exploatören eller Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar, antingen befintliga anläggningar eller under pågående byggnation, tvingas Kommunen återställa dessa. Kommunens kostnaden för återställandet ska ersättas av Exploatören.

### 18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

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

## **§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till kommunen erlagga 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.

Kostnader för arbeten med schakt, ledningsdragning, grundläggningsarbeten mm som kommunens entreprenör utför för El och Data/TV/Telefoni och som inte tillhör allmänna anläggningar ska särskiljas och faktureras ut på respektive ledningsdragare och inte debiteras Exploatören. Kostnader för El och Data/TV/Telefoni bekostas av Exploatören genom anslutningsavgifter.

## **§ 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 ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling.

Säkerheten ska uppgå till TJUGOÅTTAMILJONER (28 000 000:-) kronor för Etapp 1 och till SEXMILJONER (6 000 000:-) kronor för Etapp 2. 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 dock upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

Säkerheten för respektive etapp ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för respektive etapp.

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal avseende köpeskillingen för Fastigheten, se § 6, ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling. Säkerheten ska uppgå till TJUGONIMILJONER (29 000 000:-) KRONOR.

Säkerheten ska nedskrivs i förhållande till erlagda betalningar.

## **§ 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 ska ersättas av Exploatören.

## § 25 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska 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 överlåtas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överlåta detta avtal till ett av NCC AB helägt bolag i koncernen. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen när sådan överlåtelse sker.

Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlåtas på ny part. Om överlåtelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överläts.

---

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

Nacka den .....

Solna den .....

För Nacka kommun

För NCC Boende AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....