

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:42

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Stiftelsen Danviks Hospital (org.nr. 814000-0129), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:42, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av vårdboende omfattande 30-60 platser i gruppboende. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013, reviderad i mars 2015 samt justerad i juni 2015, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|---|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering, servitut och ledningsrätt för SICKLAÖN 37:42 m.fl |
| Bilaga 3 | Gestaltningprogram |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | PM Teknisk försörjning VA och FV |
| Bilaga 6 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 7 | Nacka kommuns skattereservation 09 med vite |
| Bilaga 8 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda
Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2:
”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering, servitut och ledningsrätt för SICKLAÖN 37:42 m.fl.”

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter ledningsrätt för Kommunens dagvattenledning inom markerat område enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningprogram”, bilaga 3.

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

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 5.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42 genom att antingen rusta upp den eller ta bort den permanent.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetsskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

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

§ 6 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjup innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljudsdämpning för att säkerställa att stomljudsnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborring för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 7 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.

§ 8 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 kvartermark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra Finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

§ 9 ETABLERING

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

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 10 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i ”Nacka kommuns skattereservation 09 med vite”, bilaga 7.

§ 11 ERSÄTTNING

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.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 13 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.

§ 14 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande

samtliga förekommande detaljer. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av ”Leveransanvisningar för relationshandlingar” bilaga 8. 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.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 16 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.

§ 17 TVIST

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

§ 18 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 19 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet")
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."*

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 20 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Stiftelsen Danviks Hospital

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....