

AVTAL OM KOSTNADSFÖRDELNING FÖR PROJEKTERING AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR INOM ÄLTA CENTRUMKVARTER

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam Fastighets AB Älta, org.nr 556720-1198, nedan kallad Wallenstam, träffas följande avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Älta Centrumkvarter (tidigare kallat Älta centrum etapp A&B).

§ 2 BAKGRUND

Detta avtal ska läsas tillsammans med "Ramavtal för Älta centrum" (dnr. KFKS 2016/100-050-1), nedan kallat Ramavtalet, tecknat den 13 november 2015 av Wallenstam och 18 december 2015 av Kommunen. Av Ramavtalet framgår att Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggläsa, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Det framgår även att kostnaderna för arbetet med och utförandet av de allmänna anläggningarna, samt kostnader för kommunens interna administration i samband med projektet kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta centrumkvarter och övriga byggrätter inom programmet. Av Ramavtalet § 9 framgår även att Wallenstam ska erlagga exploateringsersättning för allmänna anläggningar till Kommunen och att storleken på exploateringsersättningen ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Parterna är överens om att projektering av de allmänna anläggningarna ska ske parallellt med att planarbete pågår för Älta centrumkvarter (Älta centrum etapp A&B), se etappavgränsning i bilaga 1. Parterna är även överens om att projekteringen ska genomföras så att området som ska byggas ut först prioriteras, dvs lokalgatan mellan kvarter 6 och 7 samt torget inklusive ledningsomläggningar, för att säkerställa att kvarter 1, 6 och 7 kan byggstarta när detaljplanen antas. I och med att projekteringen av de allmänna anläggningarna ska ske parallellt med planarbetet uppstår kostnader för projektering innan detaljplan(er) för Älta centrumkvarter har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam erlagger exploateringsersättning till Kommunen.

Syftet med detta avtal är att säkerställa att Kommunen har rätt att fakturera Wallenstam löpande för såväl redan utfört arbete som kommande arbete kopplat till projekteringen av de allmänna anläggningarna samt för kommunens utlägg kopplat till projekteringen av de aktuella anläggningarna. Syftet med detta avtal är även att säkerställa att Kommunen får kostnadstäckning för projekteringen även i det fall detaljplan(er) för Älta centrumkvarter inte vinner laga kraft.

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

§ 4 KOSTNADSFÖRDELNING OCH BUDGET

Nedanstående kostnadsfördelning motsvarar byggrätter som Wallenstam erhåller inom Älta programområde jämfört med den totala byggrätten inom programområdet för Älta centrum med hänsyn tagen för efterföljande revideringar inom Älta centrumkvarter, se etappavgränsning i bilaga 1.



Kostnadsfördelning för projektering och kostnadsbedömning

Kommunen använder sig av konsulter för projektering och kostnadsbedömning av de allmänna anläggningarna. Wallenstam ska ersätta Kommunen med 45 procent av kostnaden för varje faktura från dessa konsulter som avser projekteringen av de aktuella anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.

Kostnadsfördelning för Kommunens interna arbete

Wallenstam ska ersätta Kommunen med 45 procent av Kommunens kostnad för internt arbete avseende projektering och kostnadsbedömning av de allmänna anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.

Nedlagda kostnader och budget

Kommunens redan nedlagda kostnader, interna och externa, uppgår per denna dag till 680 000 kr. Kommunens budget för projektering (t.o.m. bygghandling) enligt detta avtal uppgår till 8 500 000 kr. Wallenstam är medvetet om att detta enbart utgör en budget och inte ett fast pris, samt att denna budget kan komma att justeras under avtalstiden.

§ 5 SAMARBETE

Kommunen och Wallenstam ska samarbeta i arbetet med projektering av allmän platsmark inom Älta centrumkvarter i så motto att Wallenstam har rätt att ta del av och granska de handlingar som kommunen tar fram inom ramen för detta avtal. Wallenstam har rätt att komma med synpunkter på framtagna handlingar och kommunen ska sträva efter att projekteringen av allmän platsmark så långt möjligt genomförs på ett för båda parter så bra samt tids- och kostnadseffektivt sätt som möjligt, utan att tumma på kvalitet eller säkerhet.

§ 6 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Kommunen debiterar Wallenstam enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

§ 7 REGLERING AV EXPLOATERINGSERSÄTTNING

I det fall ingen detaljplan för Älta centrumkvarter (tidigare kallat Älta centrum etapp A&B), se etappavgränsning i bilaga 1, vinner laga kraft före den 31 december 2027, kvarstår kostnadsfördelning enligt § 4 i detta avtal. Den ersättning Wallenstam dittills erlagt ska således ej återbetalas eller regleras.

I det fall i stycket ovan nämnda detaljplan(er) vinner laga kraft före den 31 december 2027, ska nedlagda kostnader enligt detta avtal inte tas med i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar vid bestämmande av exploateringsersättningens storlek, dvs av det fastställda exploateringsbidraget ska avdrag göras för kostnader som Wallenstam redan erlagt ersättning för enligt detta avtal. Om Wallenstams andel kvm ljus BTA inom programområdet vid exploateringsavtalets undertecknande understiger alternativt överstiger 45 procent i relation till samtliga preliminära byggrätter i detaljplaneprogrammet för Ältas nya Centrum ska kostnadsfördelningen enligt detta avtal justeras med motsvarande. Justering sker i exploateringsavtalet mellan Kommunen och Wallenstam för Älta centrumkvarter.



§ 8 KOMMANDE AVTAL OM KOSTNADSFÖRDELNING FÖR GENOMFÖRANDET AV PROJEKTERADE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnadsfördelningen för genomförandet av de allmänna anläggningarna i Älta centrumkvarter som detta avtal omfattar ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

§ 9 TVIST

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

§ 10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

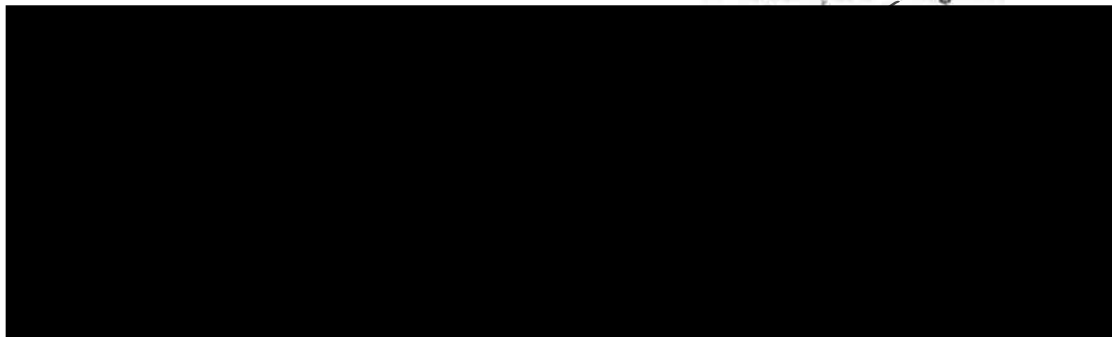
§ 11 ÖVERLÅTELSE

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

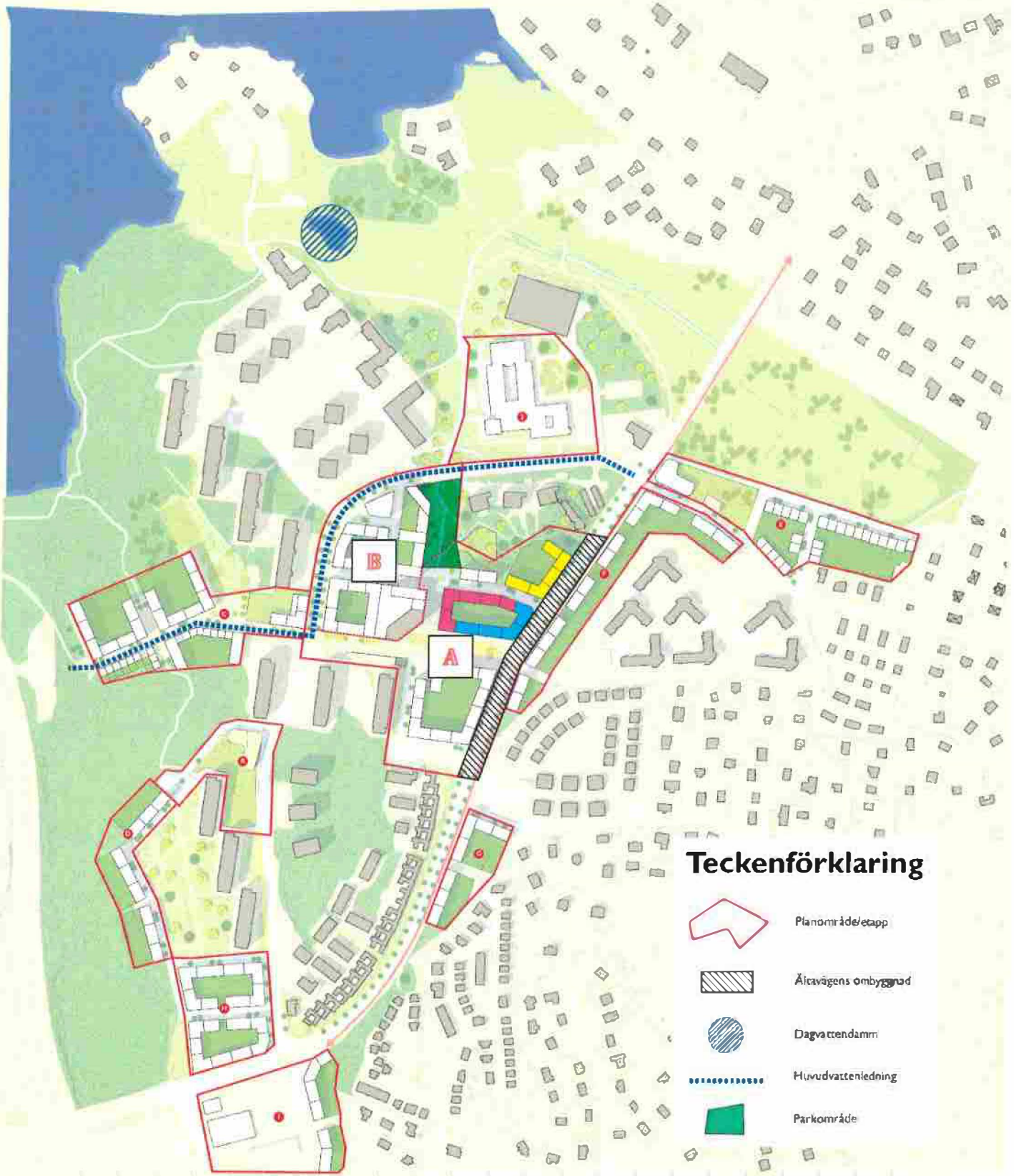
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 2019-04-30
För Nacka kommun

Nacka den 2019-06-03
För Wallenstam Fastighets AB Älta



Bilaga 1



Teckenförklaring

-  Planområde/etapp
-  Ältavägens ombyggnad
-  Dagvattendamm
-  Huvudvattenledning
-  Parkområde

