

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Skandia Bostäder AB, org. nr 556065-4724, "Exploatören", har nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende fastigheten Björknäs 1:52 och del av fastigheterna Björknäs 1:1 och 10:1

nedan benämnt "Exploateringsavtalet"

§ 1 BAKGRUND, DETALJPLAN OCH EXPLOATERINGSOMRÅDE

Parterna träffade den 18 augusti 2015 ett detaljplaneavtal avseende utveckling av Exploatörens fastighet Björknäs 1:52 ("Fastigheten"). Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter detaljplaneavtalet i sin helhet.

Exploatören avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder inom det område som är markerat med streckad begränsningslinje, nedan benämnt "Exploateringsområdet", bilaga 4 på bilagd detaljplanekarta, avseende framtaget förslag till detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs 1:52 med flera, KFKS 2015/21-214, härefter "Detaljplanen". Se bilaga 1 Förslag till Detaljplan. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "Planområdet".

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Bilaga 1	Förslag till Detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
Bilaga 2	Överenskommelse Fastighetsreglering
Bilaga 3	Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning
Bilaga 4	Exploateringsområdet
Bilaga 5	Dagvattenutredning
Bilaga 6	Stompunkter
Bilaga 7	Anvisningar inmätning relationshandlingar
Bilaga 8	Skydd av vegetation
Bilaga 9	Miljöredovisning
Bilaga 10	Gestaltningprogram

§ 3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

§ 3.1 ÖVERFÖRING AV MARK

Parterna har undertecknat ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering samt lämnat in handlingarna till kommunala Lantmäteriet i Nacka, se bilaga 2.

Part ska tillträda överförda markområden när erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Part ska på tillträdesdagen överlämna aktuella markområde evakuerade och avröjda om inte

parterna överenskommer om annat. Part garanterar motparten att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar eller andra rättigheter som gäller mot varje ägare av egendomen.

Om gränserna för de markområden som framgår av **bilaga 2** i mindre utsträckning ändras vid blivande fastighetsbildningsförrättning, ska vad som nämns i denna paragraf i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

Parterna är medvetna om att pågående förrättning avseende fastighetsbestämning mellan fastigheterna Björknäs 1:1, 1:4, 1:52 kan innebära att marköverföring kvartersmark inom detaljplanen måste genomföras.

§ 3.2 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En förutsättning för att Detaljplanen ska vara genomförbar är att rättighet till infartsväg säkras genom Till exempel servitut eller gemensamhetsanläggning på fastigheten Björknäs 1:4 samt att befintliga parkeringsplatser på Björknäs 1:52 behålls eller ersätts på lämpligt sätt.

Exploatören har tecknat en överenskommelse med ägaren till Björknäs 1:4 om bildande av gemensamhetsanläggning för infartsväg, se **bilaga 3**. Ägaren till fastigheten Björknäs 1:4 nyttjar idag parkeringsplatserna på fastigheten Björknäs 1:52 och Exploatören har genom avtal med ägaren till fastigheten Björknäs 1:4 reglerat dess nyttjande.

I den mån ytterligare servitut eller annan rättighet krävs för genomförandet av allmän anläggning enligt Exploateringsavtalet, ska Exploatören upplåta sådant servitut eller sådan annan rättighet inom Exploateringsområdet utan ersättning.

Vidare förbinder sig Exploatören att söka samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) för de markområden inom Planområdet som är planlagda för gemensamhetsanläggning. Exploatörens kostnadsansvar i detta avseende bestäms i lantmäterimyndighets förrättningsbeslut.

§ 3.3 FASTIGHETSBLDNING

Parterna har gemensamt ansökt om erforderlig fastighetsbildning avseende marköverföring enligt § 2.1. Exploatören ska bekosta samtliga förrättningskostnader avseende överföring av mark mellan parterna och servitutsupplåtelse.

Parterna ska medverka till att fastighetsbildning sker snarast efter lagkraftvunnen Detaljplan.

§ 3.4 MARKFÖRORENINGAR

Exploatören ansvarar för samtliga arbeten och kostnader för att avhjälpa föroreningar inom av Exploatören ägd mark inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt Miljöbalken för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Detta åtagande inkluderar den mark som Exploatören i enlighet med § 2.1 ska överföra till Kommunen.

Exploatören friskriver Kommunen från allt ansvar för eventuella föroreningar som påträffas i de markområden som Kommunen ska överföra till Exploatören enligt § 2.1 ovan och **bilaga 2**. Detta eftersom Exploatörens befintliga byggnad redan är belägen på markområdena utan rätt därtill.

Om Exploatören inte fullgör sitt ansvar avseende sanering på mark som enligt § 3.1 ska överföras till Kommunen, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad vidta sådana avhjälpandeåtgärder som erfordras enligt Miljöbalken för att den erhållna marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska härvid samråda med Exploatören om vilka avhjälpandeåtgärder som erfordras innan åtgärd vidtas.

§ 4 PLANLAGD BEBYGGELSE OCH GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

På kvartersmarken inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 2625 kvadratmeter BTA bostad, vilka avses fördelas på cirka 22 bostäder.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförandet av till exempel:

- bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark,
- de åtgärder som erfordras för att bebyggelsen inom Exploateringsområdet ska erhålla skydd mot buller och vibrationer enligt gällande lagar och föreskrifter från, vid tidpunkten för inflyttningen, omgivande verksamheter.
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.
- samtliga erforderliga ledningsarbeten och följdåtgärder.

Exploatören är medveten om att Exploatören kan behöva träffa avtal med ledningshavare, inklusive Nacka vatten och avfall AB, för eventuella ledningsarbeten, anslutningspunkter eller andra ledningsarbeten. För det fall arbete ska ske i allmän plats eller i anslutning till allmän plats ska Exploatören först inhämta Kommunens godkännande.

Exploatörens ambition är att uppförandet av byggnaden beräknas kunna påbörjas under år 2022 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft senast den 31 dec 2021. Inflyttning beräknas kunna ske inom två år efter byggstart.

§ 4.1 GESTALTNINGSPROGRAM

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaden inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet har Kommunen, genom dess miljö- och stadsbyggnadsnämnd, i samråd med Exploatören, upprättat ett gestaltningsprogram, **bilaga 10**. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt

underlag för projektering, bygglovhantering och byggande av bebyggelse och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören åtar sig att vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark, liksom vid projektering, upphandling och genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten på allmän plats, följa gestaltningsprogrammet och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Exploatören ska på eget initiativ samråda med Kommunen (genom dess projektledning på exploateringsenheten Nacka) avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen (Nacka kommuns proaktiva bygglovsprocess). Om samråd inte sker innan Exploatören ansöker om bygglov, ska vite utgå med 2 000 000 (tvåmiljoner) kronor. Eventuella avsteg från gestaltningsprogrammet ska godkännas av Kommunen. Utgångspunkten vid avsteg ska vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material ska vara minst på samma nivå som i gestaltningsprogrammet.

§ 4.2 LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för inom Exploateringsområdet.

§ 4.3 KOMMUNENS ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Exploatören ska mot utställd faktura ersätta Kommunen för Kommunens interna administrativa arbete med kvartersmark inom Exploateringsområdet, såsom projektledning, samordningsarbete och proaktiv bygglovsprocess samt kommunikationsinsatser och övrig projektadministration. Kommunen äger rätt att debitera Exploatören månadsvis mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. För arbete som vidtas av konsult, ska exploatören dock ersätta Kommunen för Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor.

§ 4.4 PARKERINGSTAL

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka. Exploatören förbinder sig att följa och tillämpa vid var tid gällande modell för parkeringstal i Nacka inom exploateringsområdet.

Exploatören svarar för att behovet av parkering enligt modellen, eller vid aktuell tidpunkt gällande parkeringsnorm, kan tillgodoses.

Parkering ska anordnas inom Exploatörens kvartersmark på Fastigheten eller genom gemensamhetsanläggning.

§ 4.5 MILJÖREDOVISNING

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **Bilaga 9**.

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

§ 4.6 DAGVATTEN

Det åligger Exploatören, vid äventyr av vite på ett belopp om 2 000 000 kronor, att tillse att genomförandet av planerad exploatering enligt Exploateringsavtalet inte medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienten Skurusundet, för dagvatten från Exploateringsområdet ökar med avseende på näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter. Detta innebär att omhändertagandet av dagvattnet inom Exploateringsområdet ska bidra till en förbättring av Skurusundets ekologiska och kemiska status.

Exploatören förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med näringsämnen, tungmetaller eller andra miljögifter. Vidare förbinder sig Exploatören att omhänderta dagvatten på kvartersmark inom Exploateringsområdet för att uppnå den i dagvattenutredningen, se **bilaga 5**, angivna renings- och fördröjningseffekten. Exploatören ska tillse att dagvatten inom Exploateringsområdets kvartersmark fördröjs och infiltreras i kvartersmarken samt avleds från kvartersmarken i enlighet med Kommunens anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats, version 3.0, daterad 2018-03-22. Exploatören kan antingen genomföra de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen eller andra som kan bedömas ge likvärdig effekt.

§ 4.7 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät 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 utgöras av speciella spikar eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

Om stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med Exploatörens arbeten är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och utge ersättning till Kommunen för enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som utvisar befintliga stompunkter, se **bilaga 6**.

När åverkan med anledning av exploatering kan ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploatören skyldig att kontakta det kommunala lantmäteriet senast en vecka innan planerade arbeten påbörjas.

§ 4.8 KARTUNDERLAG ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter det att enskilda anläggningar samt efter att byggnader färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Anvisningar för vilka och hur inmätningar ska redovisas framgår av anvisningar för relationshandlingar **bilaga 7**.

Om Exploatören inte tillhandahåller inmätningar enligt ovan, äger Kommunen rätt att utföra nödvändiga inmätningar på Exploatörens bekostnad.

§ 4.9 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB kan komma att teckna ett utbyggnadsavtal avseende allmänna VA-anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa övriga erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och Exploateringsavtalet med tredje man avseende allmänna VA-anläggningar, fjärrvärme, el, tele eller dylikt. Härvid är Exploatören införstådd med att utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, el, fjärrvärme, tele eller dylikt kan vara förknippat med kostnader som Kommunen inte svarar för.

§ 5 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 5.1 VEGETATION OCH PARK

Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att Exploatören, Exploatörens anlitate entreprenörer, underentreprenörer eller annan som agerar på Exploatörens uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark enligt vad som anges i Skydd av vegetation, **bilaga 8**.

§ 5.2 BYGGETABLERING, PROVISORIER MED MERA

Exploatören ska utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor samt avseende provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet, vilka erfordras för exploateringsens genomförande. Byggetablering ska ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Exploatören ska samordna sina etableringsytor med andra byggherrar i Exploateringsområdets omgivning.

Befintlig allmän plats (gator samt gång- och cykelvägar mm) inom och i anslutning till Exploateringsområdet ska kunna användas för sitt ändamål under hela utbyggnadstiden. Exploatören ska svara för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt Kommunens anvisningar.

Om Kommunen och Exploatören ändå bedömer att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk för byggetablering, provisorier, upplag, trafikomläggning eller dylikt, ska Exploatören tillse att denne, eller av Exploatören anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytor som behöver tas i anspråk och under hur lång tid. Exploatören ska ansöka om och bekosta tillstånd och lov för den med Kommunen överenskomna yta som behöver tas i anspråk. Samråd med Kommunen ska ske innan Exploatören ansöker om polistillstånd.

Exploatören ska vidta erforderliga åtgärder för avgränsning och återlämnande av Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats enligt vid var tid gällande

myndighetsbeslut, teknisk handbok eller lämnade instruktioner från Kommunens tekniska förvaltning eller annan enhet.

Exploatören är införstådd med att Kommunen även kommer att ta ut en kostnad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige för upplåtelse av allmän plats, samt att vite eller skadestånd kan avkrävas Exploatören eller dess entreprenör nyttjar befintlig allmän plats utan tillstånd eller inte efterföljer myndighetsbeslut, teknisk handbok eller Kommunens lämnade instruktioner.

Exploatören ansvarar för att Exploateringsområdet och ianspråktagen allmän plats hålls i ett säkert och vårdat skick.

§ 5.3 BYGGTRAFIK

Exploatören är skyldig att samordna sin byggtrafik med de ledningsdragande bolagen. Byggtrafik får ej utan tillstånd från Kommunen ske på obundna överbyggnadsytor för gator och gc-vägar.

Exploatören förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten och byggtrafik. Trafikanordningsplan ska upprättas av exploatören och godkännas av Kommunen.

§ 5.4 INFORMATIONSSKYLtar

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om sina arbeten. Av informationen ska Kommunens medverkan i projektet framgå. Information om Kommunens medverkan ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

§ 6 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, direkt eller indirekt, övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Exploatören vid vite om 2 400 000 (tvåmiljonerfyrahundratusen) kronor tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig, vid vite om 2 400 000 (tvåmiljonerfyrahundratusen) kronor, i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma mellan Nacka kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Björknäs 1:52. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Nacka kommun med 2 400 000 (tvåmiljonerfyrahundratusen) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstår även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet.

§ 7 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Exploatören får inte överlåta Exploateringsavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas. Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet vilken utgörs av en självständig och oåterkallelig garantiförbindelse, innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt betalningsansvar för borgensmannen gentemot Kommunen. Garantiförbindelsen ska ställas av bolag som Kommunen dessförinnan har godkänt eller av svensk systemviktig bank i form av bankgaranti. Bankgaranti ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt.

Sådan säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan.

Exploatören ska snarast efter det att överlåtelse skett, till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 8 UTKRÄVANDE AV VITE

Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar och rättelse inte vidtagits av Exploatören inom 14 dagar från det att Kommunen påtalat den vitesgrundande omständigheten. Rättelse ska innebära att den vitesgrundande omständigheten och effekten av den inte längre föreligger.

Rätten till vite enligt Exploateringsavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

§ 9 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Om Exploatören inte erlägger ersättningar och viten enligt Exploateringsavtalet med tillhörande avtal i rätt tid, ska dröjsmålsränta enligt lag utgå.

§ 10 ANSVAR FÖR SKADA

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom. Part ansvarar också för skadeståndsskyldighet gentemot tredje man som annars kan uppkomma vid utförande av eller underlåtenhet att utföra förpliktelse enligt avtalet

§ 11 GILTIGHET

Exploateringsavtalet gäller intill dess att Exploatören uppfyllt samtliga sina förpliktelser i avtalet och anmält detta till Kommunen. Om Kommunen godkänner att alla åtaganden är genomförda ska parterna genom ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet bekräfta att

parterna är överens om att samtliga åtaganden är uppfyllda och att Exploateringsavtalet därmed upphör att gälla.

§ 12 AVTALETS EVENTUELLA UPPHÖRANDE

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunens beslut att anta Detaljplanen eller Exploateringsavtalet inte vinner laga kraft. Exploatören är medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot både beslut om detaljplan och beslut om exploateringsavtal samt att besluten kan bli föremål för prövning i annan instans.

§ 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Exploatören.

§ 14 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Exploateringsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Nacka den

Ort..... den

För Nacka kommun

För *Skandia Bostäder AB*

.....

.....

.....

.....