

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167), (**Kommunen**), och Skandia Bostäder AB (org.nr. 556065-4724), (**Bolaget**), har under de förutsättningar som anges nedan, träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FURUVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 125:3, FINNTORP

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget är ägare till fastigheten Sicklaön 125:3 i Nacka kommun och avser att uppföra två nya flerbostadshus med totalt cirka 22 nya lägenheter. Exploateringsområdet är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Furuvägen Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun, upprättad i februari 2017, justerad maj 2017, se bilaga 2. (**Detaljplanen**).

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 3 Tidplan
- Bilaga 4 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 5 Skiss, utförande allmänna anläggningar
- Bilaga 6 Miljöredovisning
- Bilaga 7 Dagvattenutredning
- Bilaga 8 Gestaltningsprogram
- Bilaga 9 Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka
- Bilaga 10 Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 11 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal gäller från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 5 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Finntorp och med de ledningsdragande bolagen.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 3.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

§ 6 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ersättning

Bolaget ska till kommunen erlägga 400 kronor per kvm BTA för nya byggrätter till Kommunen med rabatter enligt nedan.

Ovanstående belopp, 400 kronor per kvm BTA, är giltig ifall bolaget väljer att upplåta bostäderna med hyresrätt. Om bolaget före 2027-12-31 istället väljer att upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt ska tunnelbanebidraget beräknas utifrån 800 kronor per kvm BTA.

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploatörerna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas 2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.

Indexuppräknings

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2013.

Erläggande av ersättning

Tunnelbanebidraget ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet [Staten] återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

§ 7 MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

Parterna är överens om att den del av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Kommunens fastighet Sicklaön 40:11 utan ersättning.

Parterna är överens om att den del av Kommunens fastighet 40:11 som genom Detaljplanen kommer utgöra kvartersmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Bolagets fastighet Sicklaön 125:3 utan ersättning.

Markområdena ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Marköverlåtelseerna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, se Bilaga 4.

§ 8 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt § 7. Bolaget svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

I samband med planens genomförande ska Kommunen projektera och utföra följande, se även bilaga 5.

- Parkvägen öster om planområdet (längs med Helgesons väg), inom kommunens fastighet Sicklaön 40:11, ska smalnars av så att den inte längre kan nyttjas som angöringsväg för fordon.
- Gångbanan ska förlängas norrifrån utmed Helgesons väg där tillfällig angöring då tillåts.

Arbetena ska utföras enligt kommunens, vid tidpunkt för genomförandet, gällande tekniska handbok.

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet.

Bolaget ska flytta befintligt sopskåp mot Helgesons väg till Gamla Värmdövägen. I samband med detta ska en lastplats med parkeringsförbud anordnas i anslutning till sopskåpets nya placering.

Bolaget utför och bekostar eventuell tryckstegring för vatten för den nya bebyggelsens behov inom kvartersmark.

I miljöredovisningen, bilaga 6, angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Bolaget att följa dagvattenutredningen, bilaga 7, samt de åtgärdsförslag som är specificerade i denna på sida 22 i kap. 5.1 och på sida 27 i kap. 5.6.

§ 11 GESTALTNINGSPROGRAM

Exploateringsområdet ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för Exploateringsområdet vilket Bolaget ska förhålla sig till vid utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar.

Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 8. Bolaget åtar sig att genomföra följande åtgärder som står beskrivna i gestaltningsprogrammet på sida 4 och 5 samt syns på illustrationsplanen på sida 9.

- Nya stödmurar anläggs som beskrivet på sida 4 och 9 i gestaltningsprogrammet.
- Vegetation, träd, växtskärmar, rabatter och spaljéer planteras och anläggs som beskrivet på sida 4 och 9 i gestaltningsprogrammet.
- Den befintliga lekplatsen ska renoveras i samband med nybyggnationen.
- Tre nya uteplatser anläggs enligt beskrivning på sida 5 och 9 i gestaltningsprogrammet.

När Bolaget påbörjar arbetet med sina bygglovshandlingar ska de på eget initiativ kalla till möte med representanter från kommunens exploateringsenhet. Syftet med mötet är att säkerställa att gestaltningen av planerad byggnation överensstämmer med gestaltningsprogrammet. Återkommande möten med kommunen kan bli aktuellt under framtagande av bygglovshandlingar.

För det fall bebyggelsen inte i huvudsak överensstämmer med det ovannämnda, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen, ska vite utgå med 2 000 000 kronor.

§ 12 KULTURHISTORISK MILJÖ

Då området är utpekad som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv innebär Detaljplanen att vissa skydds- och varsamhetsbestämmelser införs. Rivningsförbud införs för befintliga byggnader och stödmur. Kommunen och Bolaget är överens om att den ekonomiska skadan till följd av detta inte är betydande. Bolaget förbinder sig att inte begära ersättning med anledning av detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser.

§ 13 PARKERING

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom Exploateringsområdet och i enlighet med Detaljplanen och planbeskrivningen. Nacka kommuns Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, Bilaga 9, ska tillämpas.

§ 14 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitaad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 10.

De träd som som avverkas i samband med exploateringen ska på Bolagets bekostnad placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå.

§ 15 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenörer ska ske inom kvartersmark.

§ 16 ID06

Bolaget ska följa ID06.

§ 17 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och yttre infrastruktur

Bolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens utförda åtgärder enligt § 9. Bolaget ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA-anläggningar. Bolaget ska ersätta Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättningens erläggande

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

§ 18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Bolaget ska till Nacka Vatten och Avfall AB erlægga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bolaget ska träffa överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB om befintliga och eventuella nya anslutningspunkter.

§ 19 GATUKOSTNADER

Har Bolaget 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.

§ 20 SÄKERHET

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdiga säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till 7 000 000 kronor. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal.

§ 21 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. 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. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 11. Om detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 22 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

§ 23 KONSTEN ATT BYGGA STAD

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget åtar sig att driva och stötta insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

§ 24 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är i första hand Exploateringsenheten. För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 25 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 7 000 000 kronor i penningvärde 2017-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Skandia Bostäder AB träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Furuvägen, Fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp, daterad [datum] ("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. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med 7 000 000 kronor i penningvärde [2017-07-01]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Bolagets totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Bolaget är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 26 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget 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.

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 28 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

§ 29 TVIST

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

~~Skandia~~ den 24 Augusti 2017
För Skandia Bostäder AB

.....
[Redacted signature]

ULF CRICHTON

.....
[Redacted signature]

Michael Wessel

Bo Jansson