

RAMAVTAL FÖR NACKA STRAND

§ 1 PARTER

Nacka Strand Fastighets AB, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm (org.nr 556793-1273), nedan kallat "Exploatören", i egenskap av ensam ägare till nedanstående fastighetsbolag (samtliga med samma adress som angivits för Exploatören), nedan var för sig och gemensamt kallade "Dotterbolag":

1. Fastighetsbolaget Augustendal KB, org.nr. 916635-9084, ägare till Sicklaön 369:37
2. Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org.nr. 916626-5711, ägare till Sicklaön 13:87
3. Fastighetsbolaget Disponenten KB, org.nr. 916626-5646, ägare till Sicklaön 369:32
4. Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org.nr. 916625-6991, ägare till Sicklaön 13:82
5. Fastighetsbolaget Fabrikören KB, org.nr. 916626-5620, ägare till Sicklaön 369:33
6. Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org.nr. 916625-6983, ägare till Sicklaön 13:24
7. Fastighetsbolaget Jakobsdal KB, org.nr. 916625-6967, ägare till Sicklaön 13:81
8. Fastighetsbolaget Klaraberg KB, org.nr. 916625-6975, ägare till Sicklaön 13:78
9. Fastighetsbolaget Kusken KB, org.nr. 916626-5612, ägare till Sicklaön 13:79
10. Fastighetsbolaget Mässan KB, org.nr. 916626-5653, ägare till Sicklaön 369:35
11. Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org.nr. 916626-5638, ägare till Sicklaön 13:77
12. Fastighetsbolaget Philipin KB, org.nr. 916626-5679, ägare till Sicklaön 369:34
13. Fastighetsbolaget Ravinen KB, org.nr. 916626-5661, ägare till Sicklaön 362:1 och 362:3
14. Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org.nr. 916626-5695, ägare till Sicklaön 369:36
15. Fastighetsbolaget Skönvik KB, org.nr. 916625-7015, ägare till Sicklaön 13:80

och

Nacka kommun (org. nr. 212000-0167) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen", har denna dag träffat följande ramavtal avseende Nacka strand i Nacka kommun, nedan kallat "Avtalet".

Exploatören och Kommunen benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var för sig "Part".

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Arbetet med detaljplaneprogrammet, nedan kallat "Programmet", påbörjades formellt i och med att kommunstyrelsen antog ett start-PM den 17 december 2012, efter att en ansökan om att påbörja planläggning inkommit från Exploatören. Programområdet innefattar stora delar av Nacka strand, se omfattning i bilaga 1, nedan kallat "Programområdet".

En stor del av Programområdet ägs indirekt av Exploatören genom Dotterbolag. Övriga fastighetsägare inom Programområdet är Nacka kommun, Brf Gustafshög 1 och Jarlabergs Samfällighetsförening.

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram Programmet för att pröva möjligheten att utveckla Nacka strand till en tät och levande stadsdel genom en ökad andel bostäder, mer flexibla arbetsplatser och ökad tillgång till attraktiva mötesplatser, närservice och rekreation.

2.1 Befintliga rättigheter och avtal

Inom Programområdet finns idag många servitut och andra rättigheter, se en sammanställning i bilaga 2.

§ 3 OMRÅDE

Detta Avtal gäller för Programområdet. Programrådets översiktliga avgränsning utgörs i norr av Saltsjön, i öster av Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder av Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst av Vikdalens bostadsområde.

§ 4 SYFTE

Detta Avtal syftar till att:

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka strand.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelse.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar.

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 *Kartbilaga Programrådets utbredning*

Bilaga 2 *Befintliga avtal och rättigheter*

Bilaga 3 Kartbilaga Etapp- och detaljplaneindelning

Bilaga 4 Objekt enligt MIFO-databasen

Bilaga 5 Allmänna anläggningar

Bilaga 6 Sammanbyggda anläggningar

Bilaga 7 Infrastrukturåtgärder på västra Sicklaön

§ 5 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta Avtal träder i kraft först när det undertecknats av båda Parter.

§ 6 TIDPLAN, ETAPPINDELNING OCH DETALJPLANLÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i det antagna Programmet. Programområdet är indelat i tre etapper, som därefter är indelade i föreslagna detaljplaneområden och etapper, vilka framgår av Bilaga 3. Huvuddragen är att bostäder byggs med handel i bottenplan på bostadshusen främst utmed Augustendalsvägen. Allmänhetens tillträde till grönområden, parker och kajer ska säkerställas och förbättras, bland annat genom att anlägga en strandpromenad och anlägga nya säkra gångvägar, utegym, väderskydd med mera.

Intentionerna från båda Parter är att skapa en levande stadsdel med blandad bebyggelse och att cirka 1 500 bostäder ska tillkomma inom Programområdet.

Parterna är medvetna om att planläggning och successiv fastighetsbildning kommer att behöva ske i flera områden.

6.1 Preliminär starttidplan

Parternas intention är att planläggningen av Programrådets olika etapper ska inledas enligt nedanstående tidplan.

Etapp 1

Detaljplan 1 – Nacka strand, norra branten Sicklaön 13:79	2014
Detaljplan 2 - Nacka strand, norra branten Sicklaön 369:32	2014
Detaljplan 3 – Delområde 1, 2, 7, torggarage, kaj mm	2014
Detaljplan 4 - Delområde 3, 4, 10, aktivitetspark	2014

Etapp 2

Detaljplan 1 – Delområde 5, 6	2015
-------------------------------	------

Etapp 3

Detaljplan 1 – Delområde 8, 9	2016
Detaljplan 2 – Delområde 11 och 12	2016

6.2 Samordning av allmänna anläggningar inom Nacka strand

Parterna ska omgående inleda ett samordningsprojekt inom vilket en särskilt tillsatt styrgrupp, nedan ”Styrgruppen”, ska hantera frågor om samordning inom stadsbyggnadsprojekt i, och i anslutning till, Programområdet. Styrgruppen ska dessutom upprätta budget för vissa kostnader som beräknas uppkomma med anledning av kommande detaljplaners genomförande samt besluta om hur de faktiska kostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Styrgruppen ska bestå av två (2) tjänstemän från Kommunen och två (2) representanter från Exploatören. Kommunen är sammankallande i Styrgruppen. Exploatören sköter, genom egen försorg eller med hjälp av externa konsulter, det praktiska arbetet med att ta fram de utredningar och underlag som ska tas fram inom samordningsprojektet. Styrgruppen ska ta fram en tidplan över arbetet i samordningsprojektet omgående efter ingång av detta Avtal.

Samordningsprojektet ska utreda och bestämma status på vissa befintliga anläggningar genom så kallade ”Tillståndsbedömningar” samt ta fram systemhandlingar som beskriver framtida standard och kvaliteter för de allmänna anläggningarna som avses utföras inom Programområdet, se § 11 Allmänna anläggningar. Med allmänna anläggningar avses i detta sammanhang infrastruktur och åtgärder inom allmän platsmark. Åtgärder enligt upprättade systemhandlingar ska därefter prissättas varefter budget avseende allmänna anläggningars kostnad ska upprättas. Det är Parternas intention att upprättad budget ska hållas. Faktiska kostnader kommer senare att fördelas på framtida byggrätter inom respektive detaljplan i enlighet med i Styrgruppen överenskomna fördelningsnycklar.

Utöver ovan nämnda systemhandlingar och budget ska Styrgruppen tillse att följande utredningar genomförs:

a. Parkeringsutredning

Utredningen syftar till att utreda hur samutnyttjande av parkeringsplatser ska anordnas. Antal parkeringsplatser, metod för att säkra boendes och verksammas rätt till parkeringsplatser med mera ska redovisas i utredningen.

b. Tillståndsbedömningar

Tillståndsbedömningar ska genomföras på västra kajen, strandskoningar, kaj för tilläggning av pendelbåtar, torggaraget, VA-anläggningar och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen eller som är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner.

Tillståndsbedömningen syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd.

c. Dagvattenutredning och samordning

Utredningen syftar till att studera befintliga dagvattenanläggningar för befintlig bebyggelse och studera hur dessa lösningar påverkas av kommande exploatering i Programområdet avseende flöden och föroreningar. Dagvattenanläggningarna för den allmänna platsen kommer att planeras och genomföras i olika stadsbyggnadsprojekt, vilket kräver samordning.

d. Samordning av entreprenader, arbetsområden mm

Syftet är att samordna entreprenader, arbetsområden, arbetsvägar och övriga frågor

som behöver samordnas när flera entreprenörer kommer att arbeta i Nacka strand samtidigt.

e. Samordning av detaljplanegränser

Programområdet innehåller flertalet sammanbyggda anläggningar där fastighetsbildning och planläggningar kan komma att behöva ske i tre dimensioner. Gränserna behöver samordnas mellan stadsbyggnadsprojekten.

f. Utredning av markföroreningar

En första utredning som syftar till att studera de områden som har klassificerats till riskklass 1.

g. VA-utredning

Kapacitetsutredning för hela vatten- och spillvattenledningsnätet inom Programområdet med hänsyn till kommande exploatering. Enskilda ledningar som övertas av Kommunen ska bland annat TV-inspekteras och profilmätas. Information om dimensioner, material och utförande på det enskilda ledningsnätet ska tas fram för de ledningar som eventuellt ska tas över. Brunnar och ventiler mm ska inmätas och avvägas. Samordningsprojektet ska ta fram ett förslag till vilka ledningar som ska övertas av Kommunen, vilka sträckor som behöver dimensioneras upp samt vilka ledningar som förblir enskilda. VA-avgift för befintlig bebyggelse som ändrar användning ska utredas i samordningsprojektet.

h. Fördelningsnyckel

En nyckel för hur kostnader för åtgärder inom allmän platsmark i Programområdet ska fördelas mellan berörda fastigheter ska upprättas i samordningsprojektet. Ett avtal gällande fördelningen ska därefter tecknas.

Utöver ovanstående är Parterna överens om att Styrgruppen ska hantera frågor som rör organisation av det framtida genomförandet och övriga frågor som kan uppkomma under arbetets gång.

Ett avtal som reglerar kostnaderna för samordningsprojektet ska tecknas mellan Parterna. Kommunen upprättar förslag till sådant avtal.

§ 7 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Mark som överlåts eller upplåts ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens Riktlinjer för markanvisning.

§ 8 MARKFÖRORENINGAR

Inom eller i anslutning till Programområdet finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden, se Bilaga 4. Aktuella objekt tillhör branscherna verkstadsindustri med klorerade lösningsmedel och ytbehandling av metaller fritidsbåtshamn

och förorenade sediment, oljedepå och hamnar – handelstrafik med miljöfarliga varor och drivmedelshantering. Spill, läckage och eventuella dumpningar i omgivningarna kan inte uteslutas. Provtagningar har konstaterat förekomst av PAH, klorerade kolväten, cyanid och tungmetaller. Klorerade lösningsmedel påträffades vid provtagning av jordmassor innan byggnation 1998 och risken för att de och dess nedbrytningsprodukter har spridits till omgivande miljö är stor. J. V. Svenssons gamla industriområde är riskklassat till en riskklass 1, mycket stor risk för människors hälsa och för miljön. En utredning över de områden som har riskklass 1 ska genomföras inom ramen för samordningsprojektet. Vidare ska en utredning av markföroreningar genomföras i respektive detaljplan där så erfordras. Syftet med undersökningarna är att visa vilka åtgärder som, med avseende på markföroreningar, krävs för att detaljplanerna ska gå att genomföra.

§ 9 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansöker om ledningsrätt för samtliga kommunala, allmänna ledningar som krävs för exploateringen genomförande. Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats eller allmänna anläggningar.

§ 10 MEDFINANSIERING AV INFRASTRUKTURÅTGÄRDER PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddragen i avtalet presenteras i [bilaga 7](#) och innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan.

10.1 Medfinansiering från exploatörer för tunnelbanan i Nacka

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig 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, enligt Tabell 1.

Tabell 1 – Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 Kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 Kr/kvm BTA
Handel	150 Kr/kvm BTA
Kontor	1 000 Kr/kvm BTA

Konvertering av kontor till bostäder	150 Kr/kvm BTA
--------------------------------------	----------------

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

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

Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1:
2014	70 %
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

Belopp beräknat enligt Tabell 1 ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Om en detaljplan vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlägga medfinansiering senast den 31 december 2015.

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.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

11.1 Allmänna anläggningar

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler inom Nacka strand enligt Programmet innebär att den gemensamma infrastrukturen i Programområdet, såsom gator, parker, gc-vägar, VA-anläggningar mm måste åtgärdas genom om- och nybyggnad. I Programmet föreslås Kommunen vara huvudman för allmän platsmark, dvs. mark som i kommande detaljplaner är betecknade som gata, park, natur etc. De idag aktuella anläggningarna redovisas i bilaga 5, dock kommer förändringar att ske vid detaljplaneläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplaneläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen.

Tillståndsbedömningar ska genomföras på västra kajen, strandskoningar, kaj för tilläggning av pendelbåtar, torggaraget, bergbanan, VA-anläggningar och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen eller som är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status

och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga tekniska krav och dokumentationskrav är uppfyllda.

11.2 Allmänna anläggningar - genomförande

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplaner, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor ska utredas inom ramen för samordningsprojektet. Det arbete som i dessa frågor utförs inom ramen för samordningsprojektet ska läggas till grund för kommande exploateringsavtal.

Kommunen, som också ska äga och förvalta de allmänna anläggningarna inom Programområdet ska, med undantag för de anläggningar som redovisas under punkt 11.3, projektera och utföra dessa. De allmänna anläggningarna ska uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard ska framgå av de systemhandlingar som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet. Fastighetsägarna inom programområdet för Nacka strand, vilka erhåller byggrätter i nya detaljplaner, ska bekosta dessa åtgärder genom att erlægga den faktiska kostnaden till Kommunen. Fördelning av kostnaderna mellan delområdena för den allmänna platsen ska utredas och avtalas om i samordningsprojektet.

11.3 Sammanbyggda anläggningar - genomförande

Exploatören förbinder sig att projektera och utföra de allmänna anläggningar som är sammanbyggda med anläggningar som förutsätts förbli enskilda och som redovisas översiktligt i bilaga 6. Bilagan grundar sig på Programmets föreslagna bebyggelse. Vid förändring av bebyggelsens utformning kan förändringar även ske i bilaga 6. Sådana förändringar ska hanteras i kommande exploateringsavtal.

De allmänna anläggningarna ska uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard ska framgå av de systemhandlingar som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet.

11.4 Vatten- och avloppsanläggningar och övriga ledningar

Kommunen föreslås vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten och avlopp. Idag går ett huvudledningsstråk genom Nacka strand som Kommunen innehar med ledningsrätt. Gemensamhetsanläggningar för VA-ledningar ska undvikas för ny bebyggelse.

En översyn av det kommunala och enskilda ledningsnätet för vatten och avlopp ska göras som VA-utredning inom ramen för samordningsprojektet, se vidare under punkt 6.2 g. Därvid ska även läge, kapacitet och status hos befintliga dagvattenanläggningar, media- och teleledningar utredas. Vad gäller dagvattenhantering ska även det som stadgas i § 14 beaktas. Kommunen projekterar och utför såväl nyanläggning som erforderlig omläggning av VA-ledningar inom Programområdet. Eventuellt erforderlig omläggning av dagvattenledningar och andra ledningar inom Programområdet ska utredas inom samordningsprojektet.

Exploatören ska till Kommunen erlægga va-anläggningsavgift för nytillkommande exploatering enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-avgift på grund av ändrad

användning av befintliga byggnader ska utredas i samordningsprojektet. Exploatören bekostar även sådana omläggningar av befintliga kommunala VA-ledningar som krävs på grund av att ny bebyggelse tillkommer, exempelvis när ny bebyggelse placeras ovanpå ett befintligt kommunalt ledningsstråk. Tillkommande ledningar som erfordras till följd av ändrad användning av befintlig bebyggelse ska bekostas av Exploatören. Erforderlig omläggning av kommunala dagvattenledningar i Programområdet bekostas av Exploatören.

11.5 Förskolor och idrottshall

15 nya förskoleavdelningar krävs när Nacka strand förtätas. De nya förskolorna ska tillkomma inom respektive detaljplaneområde som föreslås i Programmet. Programmet föreslår att en förskola i två plan med cirka 6 avdelningar anläggs på kommunal mark intill föreslagen förlängning av Tändkulevägen, vilken utförs och bekostas av Kommunen. Vidare ska en förskola med cirka 4 avdelningar anläggas i ett av de befintliga konverteringshusen som omvandlas till bostäder, där Exploatören ska upplåta utrymme för förskoleavdelningarna inom den ena kontorsbyggnaden samt utrymme för tillhörande utomhusgård i direkt anslutning till förskoleavdelningarna. Vidare ska en förskola med cirka 4 avdelningar inrymmas i delområde 11. I område 9, Öster om Jakobsdalsvägen, finns en befintlig förskola, Nacka strands förskola, som föreslås ersättas med ny bostadsbebyggelse. Nacka strands förskola ska ersättas och utökas med cirka en avdelning i den nya bebyggelsen i delområde 9. Exploatören ska upplåta utrymme för förskoleavdelningarna inom den nya bebyggelsen i delområde 9 och 11 samt utrymme för tillhörande utomhusgård i direkt anslutning till förskoleavdelningarna. Samtliga utomhusgårdar ska ha en storlek om cirka 15 kvadratmeter per barn.

Exploatören kan upplåta ytorna till en privat aktör, alternativt hyra ut lokalen till Kommunen. I det fall Kommunen blir hyresgäst ska högsta internhyra i Nacka kommun för förskolelokaler tillämpas. Lokalens beskaffenhet ska följa Nacka kommuns rekommendationer för förskola.

En idrottshall föreslås i delområde 3 i Programmet. Idrottshallen ska kunna användas av skolorna i Nacka strand. Alternativa placeringar i delområde 3 eller i anslutande befintlig bebyggelse ska utredas under detaljplanarbetet.

Dessa frågor ska regleras närmare i exploateringsavtal för respektive detaljplan.

§ 12 SAMUTNYTTJANDE AV PARKERING

I detaljplanering av Programområdet måste säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage genom gemensamhetsanläggning. Parkering i garage är nödvändigt för Nacka strands tillkommande bebyggelse, dels för att markparkering i större omfattning inte är effektivt ur markutnyttjandesynpunkt och dels på grund av Programområdets terräng.

En parkeringsutredning har tagits fram i samband med Programmet, PM Parkering 2013-06-24, rev 2013-07-04. Det framtida parkeringsbehovet i Nacka strand kommer enligt utredningen att vara cirka 2 700 platser, samtidigt som parkeringsutbudet i Nacka strand kommer att vara cirka 2 250 platser, vilket innebär ett underskott på drygt 450 platser. I syfte

att uppnå ett högre nyttjande av parkeringsplatserna kan olika verksamheter samutnyttja dessa, vilket främst bör kunna ske mellan kontor och bostäder. En parkeringsutredning ska tas fram inom ramen för samordningsprojektet alternativt i det första planarbetet som startas. De första projekten som tillkommer i Nacka strand får inte förhindra att ett samutnyttjande kan ske när Programområdet är färdigexploaterat.

I detaljplan för Brf Gustafshög förutsattes att en gemensamhetsanläggning för parkering skulle bildas. Detta genomfördes dock aldrig, varför bostadsrättsföreningen inte har en säkrad rätt till parkeringsplatser. Föreningens rätt till parkering ska säkras genom gemensamhetsanläggning eller annan likvärdig lösning i detaljplanen över hus 15 och/eller torggaraget.

§ 13 BUSSLINGA

En utredning har tagits fram för att studera möjligheten att anordna en busslinga dels från torget till kajen, dels från Bergs oljehamn till Nacka strand. Utredningen visar att det krävs mycket stora ingrepp för att få till en lutning på 7 % på Augustendalsvägen, ny anslutning till Ellensviksvägen och en anslutning för busstrafik till Bergs oljehamn, varför dessa alternativ är avfärdade. I planarbetet ska det vidare utredas om en busslinga mellan torget och kajen ska anordnas med en lutning på 10 %. Ansvars- och kostnadsfördelning för detta ska framgå av kommande exploateringsavtal om det blir aktuellt att genomföra. Frågan ska utredas vidare i samordningsprojektet.

§ 14 DAGVATTEN

Recipienten Lilla Värtan är kraftigt förorenad beroende på både gamla och pågående utsläpp. I det fortsatta planarbetet ska stadsbyggnadsprojekten utveckla och detaljera dagvattenhanteringen så att den klarar att rena dagvattnet i enlighet med Kommunens ambitioner enligt Programmets dagvattenutredning. Föroreningsbelastningen från Programområdet ska totalt sett minska efter exploatering. Nya områden med flerfamiljshus utförs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartermark, helst utnyttjas småskaliga gröna lösningar. Separering av rent och förorenat dagvatten ska ske så långt det går. Dagvattenhanteringen för befintlig bebyggelse som konverteras till bostäder ska studeras vidare inom ramen för samordningsprojektet.

§ 15 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta Avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt § 11.

Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättning ska erläggas efter att Kommunen utfört ersättningsgillt arbete och mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

§ 16 UTSEENDE AV BYGGHERRAR

Exploatören avser att överlåta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlåtelser ska vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta Avtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

§ 17 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om Exploatören vill avbryta planarbetet före antagandeprövning ska Kommunen ha ersättning för hittills nedlagt arbete och kostnader. Om planarbetet avbryts på initiativ av Kommunen ska vardera Part stå för sina nedlagda kostnader. Om någon av Parterna vill avbryta planarbetet, ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra Parten.

§ 18 SÄKERHET

Tillfredsställande säkerhet ska lämnas i exploateringsavtal.

§ 19 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive Part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

Ett avtal för kostnaderna som uppstår i samordningsprojektet ska tecknas mellan Parterna. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive Part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

Ett avtal gällande fördelning av kostnader mellan delområden för den allmänna platsen ska tecknas i samordningsprojektet.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av Kommunen. I exploateringsavtalen ska regleras bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat. Härvid noteras att kostnadsansvar enligt Avtalet, genom exploateringsavtalen ska fördelas på fastighetsägare inom Programområdet i enlighet med den fördelningsnyckel som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet. När Exploatören överlåter del av etapper till andra byggherrar enligt § 16 och § 22 övergår ansvaret för Avtalet på den nya byggherren som därmed övertar Exploatörens samtliga rättigheter och skyldigheter för överlåten etapp enligt Avtalet. När ett exploateringsavtal träffas upphör Avtalet att gälla inom det område som exploateringsavtalet avser.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå ramavtal.

§ 20 TVIST

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

§ 21 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

§ 22 ÖVERLÅTELSE

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

..... den

För Nacka kommun

För Nacka Strand Fastighets AB i egenskap av
ägare till fastighetsbolagen enligt § 1

.....
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef