

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org. Nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffas följande

TILLÄGG TILL RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM

Nedan benämnt "tillägg till ramavtalet" eller "detta avtal".

§ 1 OMRÅDE

Detta tillägg till ramavtal gäller det område som omfattas av stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. I detta område ingår detaljplaneområde för förskola vid Oxelvägen och detaljplaneområde för Ältas nya centrum, etapp A och B.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Tillägg till ramavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1 Avsiktsförklaring för området runt Älta centrum
- Bilaga 2 Ramavtal för Älta centrum
- Bilaga 3 Plankarta för Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, granskningshandling
- Bilaga 4 Förslag till köpeavtal kvartersmark vid förskola Oxelvägen
- Bilaga 5 Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering för allmän platsmark vid förskola Oxelvägen.
- Bilaga 6 Fastighetsregleringar i Älta centrum
- Bilaga 7 Definition av ljus BTA

§ 3 BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade att ingå avsiktsförklaring, bilaga 1, med Wallenstam den 11 februari 2013. Avsiktsförklaringen innebär att Kommunen förbundit sig att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 % av lägenheterna inom dessa byggrätter med hyresrätt.

Kommunstyrelsen antog *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*, den 28 september 2015. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *Ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB, bilaga 2. I ramavtalet fastställdes att Wallenstam ska överlåta mark avsedd för en ny förskola vid Oxelvägen till Kommunen för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på samråd mellan den 2 och den 24 november 2016. Granskning pågick från den 29 mars till den 18 april 2017. Plankartans granskningshandling återfinns i bilaga 3. Inför antagande behöver kommunen och Wallenstam ingå ett köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Köpeavtalet ska reglera marköverlåtelsen för den kvartersmark som kommunen köper av Wallenstam för förskolan och överenskommelsen om fastighetsreglering ska reglera marköverlåtelsen för den allmänna platsmark som kommunen köper av Wallenstam för den nya lokalgatan vid förskolan. Förslag till köpeavtal återfinns i bilaga 4 och förslag till överenskommelse om fastighetsreglering återfinns i bilaga 5.

En ny detaljplan för centrumområdet, Ältas nya centrum, etapp A och B, är under framtagande och beräknas gå ut på samråd under det fjärde kvartalet 2017. För att denna detaljplan ska kunna genomföras kommer flera fastighetsbildningsåtgärder behöva genomföras. Principerna för dessa fastighetsbildningsåtgärder regleras i detta avtal. Dessa principer ska ligga till grund för det exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och Wallenstam i samband med antagandet av detaljplanen för etapp A och B.

§ 4 SYFTE

Syftet med detta tilläggsavtal är att fastställa principerna för de fastighetsöverlåtelser och fastighetsregleringar som kommer genomföras inom stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. Detta inkluderar även detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen. Vidare reglering av fastighetsregleringarna inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B sker i kommande exploateringsavtal.



§ 5 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

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

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018,
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Köpeavtal för del av Älta 24:2, bilaga 4, genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018,
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 24:2, bilaga 5, genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018 och
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1*, genom beslut som vinner laga kraft.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet.

§ 6 MARKÖVERLÅTELSE

§ 6.1 Allmän platsmark centrum

De ytor på Wallenstams fastigheter som föreslås bli allmän platsmark inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B anges i bilaga 6 som markområde 1, 2 och 3. Dessa ytor ska fastighetsregleras över till Kommunens fastighet. Storleken på dessa ytor och antalet ytor kan komma att förändras under planprocessen.

Parterna är dock överens om att Kommunen ska erlagga ersättning till Wallenstam om TVÅMILJONERFEMHUNDRATJUGOTUSEN (2 520 000) KRONOR för allmän platsmark inom område 1, 2 och 3 som överförs från Wallenstams fastigheter till Kommunens inom detaljplanen för etapp A och B.

Ersättningen ska räknas upp med Konsumentprisindex (1980) från basmånad januari 2017 till betalningstidpunkten. Ersättningen kan dock under inga förhållanden vara lägre än vad som angivits ovan.

Areal för berörda markområden är:

- Markområde 1: 193 kvadratmeter tomtarea,
- Markområde 2: 2 267 kvadratmeter tomtarea och
- Markområde 3: 337 kvadratmeter tomtarea.

Total markareal för markområde 1, 2 och 3 är: 2 797 kvadratmeter tomtarea

Är avvikelserna för markområde 1, 2 och 3 mer än 10 procent vid detaljplanens antagande utförs en ny värdering för berörda markområden. För ytterligare markområden för allmän platsmark tillkommit vid detaljplanens antagande ska en separat värdering utföras för dem. De nya ersättningsnivåerna ska tas fram genom två opartiska värderingar som utförs av auktoriserade värderare. Parterna utser en värderingsman vardera. Medelvärdet av de två värderingarna ska vara den nya ersättningsnivån.

Fastighetsregleringarna för allmän platsmark inom etapp A och B ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

§ 6.2 Kvartersmark bostäder centrum

De ytor på Kommunens fastigheter som föreslås bli kvartersmark inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B anges i bilaga 6 som område 4, 5, 6, 7 och 8. Dessa ytor ska fastighetsregleras över till Wallenstams fastigheter. Storleken på dessa ytor och antalet ytor kan komma att förändras under planprocessen.

Parterna är överens om att genomsnittsvärdesprincipen ska tillämpas vid bestämmande av ersättning för dessa ytor. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde om 11 500 kr/kvm ljus BTA för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med fri upplåtelseform. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde på 5 100 kr/kvm ljus BTA för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med hyresrätt. Begreppet ljus BTA definieras enligt bilaga 7. Tidpunkt för erläggande av ersättningen regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Den lägre ersättningen för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med hyresrätt ska endast tillämpas om Wallenstam kan tillhandahålla en för Kommunen acceptabel garanti för att bostäderna som regleras över till Wallenstams fastighet kommer upplåtas med hyresrätt i minst 10 år. Formen för denna garanti ska fastställas senast i samband med exploateringsavtalets upprättande.

Byggrättsvärdet för både bostadsrätt och hyresrätt ska räknas upp med Svenskt bostadsprisindex för bostadsrätter från basåret 2017 till betalningstidpunkten. Ersättningen kan dock under inga förhållanden vara lägre än vad som angivits ovan.

Fastighetsregleringarna, inklusive den faktiska ersättningen, ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

§ 6.4 Kvartersmark förskola Oxelvägen

Del av fastigheten Älta 24:2 som i bilaga 3 anges som kvartersmark för skola, förskola överläts från Wallenstam till kommunen för SEXMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN (6 250 000) KRONOR. Överlåtelsen ska regleras närmare i ett köpeavtal, se bilaga 4.



§ 6.3 Allmän platsmark förskola Oxelvägen

Del av fastigheten Älta 24:2, som i bilaga 3 anges som allmän platsmark, överläts från Wallenstam till kommunen för FEMTIOTVÅTUSENFEMHUNDRA (52 500) KRONOR. Överlåtelsen ska regleras närmare i en överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 5.

§ 7 PÅGÅENDE PLANPROCESS FÖR ÄLTA C, ETAPP A OCH B

Parterna är medvetna om att inom stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B pågår en detaljplan, *Ältas nya centrum, etapp A och B*, som berör markområdena i bilaga 6. Detta innebär att berörda markområden kan komma att ändras fram till antagande av detaljplanen.

§ 8 TVIST

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

§ 9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 10 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Avtalet får dock överlåtas till koncerninterna bolag utan kommunens medgivande men då ska Wallenstam skriftligen meddela Kommunen.

Om Wallenstam överlåter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal, ska Wallenstam skriftligen förbinda den nya ägaren att följa detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Wallenstam ska skriftligen meddela Kommunen innan överlåtelse av fastighet eller del av fastighet sker



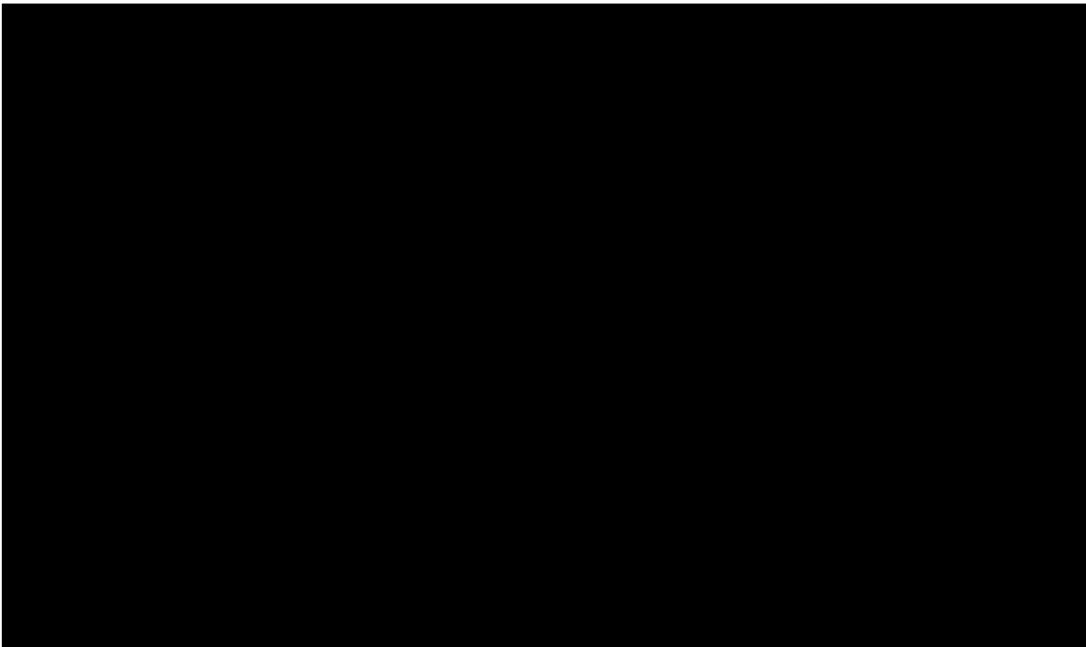
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 15.11.17

För Nacka kommun

Stockholm 26/9-2017

För Wallenstam AB



AVSIKTSFÖRKLARING FÖR OMRÅDET RUNT ÄLTA CENTRUM

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org.nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffats följande avsiktsförklaring avseende området runt Älta centrum, Nacka kommun.

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunen har tillsammans med den tidigare fastighetsägaren JM AB tagit fram ett program för utveckling av Älta centrum och dess närområde vilket godkändes av kommunstyrelsen den 9 maj 2005.

Wallenstam förvärvade JM AB:s fastigheter i det aktuella området i december 2008. Nacka och Wallenstam har därefter gemensamt beslutat att se över programmet och ta fram en gemensam vision för utvecklingen av området. Visionen ska följas av ett planprogram. Efter antagande av program delas området upp flera stadsbyggnadsprojekt för vilka separata detaljplaner upprättas.

§ 3 OMRÅDE

Området omfattar marken mellan Ältavägen och Tyresövägen samt viss mark öster om Ältavägen. Området är markerat på kartbilaga.

§ 4 SYFTE

För att gemensamt utveckla området runt Älta centrum förbinder sig Nacka kommun att anvisa 50% av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam förbinder sig att minst 50% av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam upplåts med hyresrätt. Byggrätterna anvisas efter värdering till marknadspris.

Wallenstam och kommunen ska dela lika på kostnaderna för programarbetet. Ett programavtal ska skrivas för att reglera detta förhållande.

Nacka och Wallenstam ska verka för att detaljplanering påbörjas utan onödigt dröjsmål när planprogrammet antagits och så att produktion av bostäder kan ske kontinuerligt under de närmsta åren. Nacka och Wallenstams mål är att området runt Älta centrum ska utvecklas successivt under ett begränsat antal år med en jämn byggnadstakt.

§ 5 KOMMANDE BEBYGGELSE

Wallenstams avsikt är att bidra till minskad miljöpåverkan. Bolaget kommer därför att bygga lågenergihus. Wallenstam har för avsikt att anlita olika arkitektkontor för olika

utbyggnadsetapper. Där en utbyggnadsetapp omfattar ett större område eftersträvas en fördelning som både främjar en kostnadseffektiv produktion och en uppdelning av byggrätter mellan Wallenstam och andra byggherrar för att främja mångfald och konkurrens.

Nacka kommun ska verka för att hålla genomförandekostnaderna på en rimlig nivå så att det blir möjligt att upplåta lägenheter med hyresrätt.

§ 6 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2013-06-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.
- Kommunen och Wallenstam tecknar programavtal för området runt Älta centrum.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 7 TVIST

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

§ 8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 9 ÖVERLÅTELSE

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

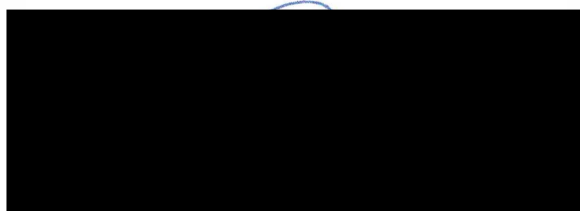
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

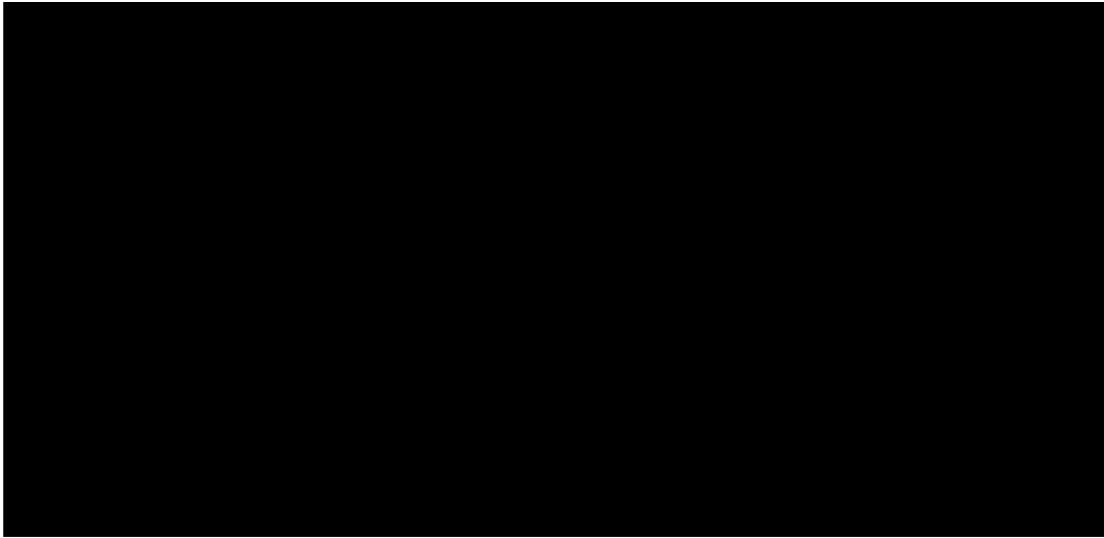
För Wallenstam AB



u

φ

JB



u

RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org.nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffas följande ramavtal.

§ 2 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar programområdet som beskrivs i Detaljplaneprogram för Älta nya centrum, nedan kallat programförslaget.

Till avtalet hör följande bilagor:

<u>Bilaga 1</u>	Avsiktsförklaring undertecknad år 2013
<u>Bilaga 2</u>	Övergripande programkarta
<u>Bilaga 3</u>	Utbyggnadsetapper
<u>Bilaga 4</u>	Karta allmänna anläggningar (gator, torg, parker mm)
<u>Bilaga 5</u>	Befintlig huvudvattenledning

§ 3 BAKGRUND

Den 9 maj 2005 godkände kommunstyrelsen ett program för utveckling av Älta centrum och dess närområde. JM var då fastighetsägare i området. Wallenstam förvärvade JM:s fastigheter år 2008/2009. Därefter har en programöversyn gjorts och en vision, "Ännu mera Älta 2025", för utvecklingen av området har tagits fram. Visionen innebär att utvecklingen i Älta ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö och mötesplatser.

Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsen att inriktningen för det fortsatta programarbetet ska följa visionen "Ännu mera Älta 2025", samt beslutade att Kommunen ska ingå avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam.

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam. Enligt avsiktsförklaringen, bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Wallenstam förbinder sig att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Älta nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Se bilaga 2 för övergripande programkarta. Exploateringen medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet. Övriga markägare är bl.a. bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

§ 4 SYFTE

Syftet med detta avtal är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bl.a. avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Vidare reglering sker i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal för respektive detaljplan, se § 15.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'u' and 'Pa'.

§ 5 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning av att:

- Kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast den 31 mars 2016.

Om förutsättningen inte uppfylls är detta avtalet förfallet i sin helhet.

§ 6 ETAPPINDELNING

I programförslaget beskrivs en preliminär etappindelning A-J för utbyggnad, se bilaga 3.

Etapp A och B

Avsikten är att Etapp A och B ska byggas ut först av programområdets ingående etapper. Parternas intention är att detaljplaneläggning för etapp A och B ska påbörjas i anslutning till det att programförslaget har antagits av kommunfullmäktige och detta ramavtal har undertecknats av båda parter. I det inledande skedet bör etapp A och B studeras i ett sammanhang. Om behov uppstår kan etapperna senare komma att delas upp i flera detaljplaner.

Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp A ett nytt centrumkvarter med handel, bostäder samt Älta Torg. Den norra delen av etapp A föreslås innehålla bostäder, handel och förskola. Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp B skol- idrotts- och kulturverksamhet samt handel och bostäder. Den norra delen av etapp B föreslås innehålla bostäder och handel.

Enligt programförslaget kan etapp A innehålla ca 300 lägenheter och etapp B ca 175 lägenheter.

I kommande arbete med etapp A och B behöver bland annat följande beaktas/studeras:

- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Allmänna anläggningar som ingår i programområdet framgår av bilaga 4. Av dessa behöver sannolikt följande anläggningar byggas ut i samband med etapp A och B; östvästlig torggata inkl. torg, östvästlig lokalgata, nordsydlig lokalgata, del av Oxelvägen och Almvägen samt stadsparken. Troligen behöver anpassningar göras mellan den kommande bebyggelsen och Ältavägen. Därutöver kommer det troligtvis bli aktuellt att uppföra offentlig konst.
- Befintlig huvudvattenledning behöver flyttas för att möjliggöra exploatering. Ledningens ungefärliga befintliga sträckning framgår av bilaga 5.
- Ersättning av befintliga parkeringsdäck. Parkeringsutredning behöver göras.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumanläggning).
- Ersättning av befintliga förskolor. Inom etapp A visar programförslaget ett läge för ny förskola i bottenvåning av bostadshus. Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen behöver planläggas parallellt med Etapp A och B. Se bilaga 2 och bilaga 3.
- Prövning av uppförande av ny skola i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumbyggnad). Skolan behöver inrymma minst 500 elever i årskurs 7-9.
- Prövning av uppförande av ett särskilt boende för äldre. Idag finns ett mindre äldreboende i befintlig centrumanläggning. Det nya boendet behöver inrymma minst 54 lägenheter samt gemensamma utrymmen.
- Prövning av uppförande av gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Gruppboendet behöver inrymma sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen.
- Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

Etapp C-J

Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.

§ 7 MARKÖVERLÅTELSE OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Enligt tidigare undertecknad avsiktsförklaring, se bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Vidare förbinder sig Wallenstam att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Vid upplåtelseformen bostadsrätt överläts marken från Kommunen till Wallenstam.

Vid upplåtelseformen hyresrätt upplåts marken med tomträtt av Kommunen till Wallenstam. I det fall befintliga byggnader behöver rivras på kommunägd mark som överläts/upplåts till Wallenstam, står kommunen för rivningskostnaden.

Områden inom Wallenstams fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska överlåtas av Wallenstam till Kommunen till marknadsmässig ersättning. Wallenstam ska upplåta servituts-, nyttjande- och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning. Mark som överläts eller upplåts ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation. Då en utbyggnadsetapp omfattar ett större område kommer sannolikt en uppdelning av byggrätter göras mellan Wallenstam och andra byggherrar.

Wallenstam har tagit del av "Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad" och är införstådda med att fundamentan är en stadsbyggnadsstrategi och utgör ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamentan ska vara underlag till varje markanvisning. Vidare är Wallenstam införstådda med att Kommunen håller på att ta fram ett dokument, "Grönytefaktor", som ska utgöra ett verktyg i kommande planarbete. Grönytefaktor syftar till att uppfylla kommunens övergripande mål *God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling*.

Närmare villkor för marköverlåtelser och tomträttsupplåtelser regleras i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal enligt § 15.

Etapp A och B

Kommunen kommer i samband med detaljplanearbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris. Markanvisningsprocessen kommer ske parallellt med detaljplanearbetet, vilket kan innebära att vinnande byggherre/byggherrar blir delaktiga i detaljplanearbetet först efter samrådet.

Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen ska överlåtas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

Etapp C-J

För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende anvisning av byggrätter och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen, se bilaga 1, uppnås.

P 1
SA

SA

U

U

§ 8 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för samtliga kommunala ledningar som krävs för exploaterings genomförande.

Wallenstam ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas. Nedan följer de allmänna anläggningar som avses ingå i programområdet. Se [bilaga 4](#).

Gator och torg

- Ältavägen (Trafikverket)
- Oxelvägen/Almvägen
- Östvästlig torggata
- Östvästlig lokalgata
- Nordsydlig lokalgata
- Gata vid Fläderparken
- Gata vid skivhusen

Parker

- Stadsparken
- Fläderparken
- Parken bakom skivhusen

Offentlig konst

- Offentlig konst ska uppföras i området, exempelvis i stadsparken och på Älta Torg.

Huvudvattenledning

- En huvudvattenledning i betong som försörjer Älta och delar av Boo och Orminge går genom programområdet. Ungefärligt befintligt läge är blåmarkerat på [bilaga 5](#). En förutsättning för genomförande av programmet är att ledningens läge ändras.
- Cowi har genomfört en utredning, "Utredning angående huvudvattenledning för vatten i samband med planprogram för Älta C, 2014-08-29". I utredningen beskrivs olika förnyelsealternativ för huvudvattenledningen. Inriktningen är att alternativ 5 ska följas, vilket innebär att en del av ledningen, inom området för etapp C, förnyas genom rörspräckning och att schaktning (omläggning) genomförs längs Oxelvägen/Almvägen.
- När kommunen projekterar den nya huvudvattenledningen kommer Cowis förslag detaljstuderas med avseende på bland annat sträckning och utförande. Den slutliga lösningen för den nya huvudvattenledningen kan därmed komma att skilja sig från förslaget enligt Cowis utredning.

Eventuella övriga ledningar

- Eventuellt kan andra allmänna ledningar behöva ändras till följd av utbyggnad av allmänna platser. *PA*

LL

LL
LL

Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Kostnader för arbete med och utförande av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande marklösenkostnader, samt kostnader för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B och övriga byggrätter i programområdet.

Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal kvm BTA. Kommunen kommer under exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvm BTA i programområdet. Det exploateringsbidrag Wallenstam ska erlægga till kommunen uttryckt i kronor per kvm BTA kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal enligt § 15.

Om huvudvattenledningen flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

§ 10 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Wallenstam utför och bekostar anläggningar och åtgärder inom kvartersmark. Wallenstam bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av bebyggelse inom Wallenstams kvartersmark. Det gäller ledningsflytt som påverkar såväl kvartersmark som allmän platsmark till följd av bebyggelse på Wallenstams kvartersmark. Kostnadsfördelning för flytt av huvudvattenledning beskrivs i § 9. Kostnadsfördelning för andra ledningar till följd av utbyggnad av allmänna platser beskrivs i § 9.

Planering och utförande på kvartersmark ska samordnas med kringliggande projekt samt Kommunens arbeten på allmän platsmark.

§ 11 ANLÄGGNINGSAVGIFTER

Wallenstam ska till Kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Wallenstam ska även erlægga avgifter för anslutning/anläggning av fjärrvärme, el och tele etc.

§ 12 FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Programförslaget medför ett behov av ca 31 förskoleavdelningar, varav 16 avdelningar är befintliga som behöver ersättas. Programförslaget redovisar två lägen för nya förskolor i bottenvåning i bostadshus (vid stadsparken i centrumområdet etapp A och väster om Oxelvägen i etapp C) och två lägen för nya förskolor i egen byggnad (väster om Oxelvägen i etapp A och öster om Ältavägen i Etapp E).

Programförslaget redovisar ett läge för befintlig skola som är möjlig att bygga ut (Stavsborgsskolan) och ett läge för ny skola (nuvarande centrumbyggnad).

Förskolornas och skolornas läge framgår av [bilaga 2](#).

Närmare reglering av förskolor och skolor med avseende på bland annat överlåtelse/upplåtelse, uppförande, upplåtelseform och verksamhetsutövare kommer att ske i kommande exploateringsavtal.

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

§ 13 ERSÄTTNING INTERNT ARBETE

Kommunen debiterar Wallenstam för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplaner. Wallenstams kostnadsandel i etapperna A-J samt bedömt budget beskrivs i kommande plankostnadsavtal för respektive detaljplan. Se även §15.

§ 14 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta kommande arbete med detaljplaner och detta avtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten. Om planarbetet avbryts på initiativ av Wallenstam ska Wallenstam ersätta Kommunen för dittills nedlagt arbete och kostnader. Om planarbetet avbryts på initiativ av Kommunen ska vardera part stå för sina nedlagda kostnader.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för områdena ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att omedelbart återta markanvisningarna om Wallenstam inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtal skrevs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar en markanvisning har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Om detaljplanearbetet avbryts ger inte detta Wallenstam någon rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader.

§ 15 ÖVRIGA AVTAL

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring, se bilaga 1, och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam.

Inför respektive detaljplan ska plankostnadsavtal upprättas mellan parterna innan planarbete påbörjas. I avtalet regleras bland annat vilket arbete under planprocessen som utförs av respektive part och vilken timkostnad Wallenstam ska erlagga för Kommunens arbete.

För mark som Kommunen ska anvisa till Wallenstam ska markanvisningsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat att Wallenstam har en option på två år att förvärva anvisad mark av Kommunen.

Tomträttsavtal ska upprättas mellan parterna i de fall lägenheterna inom anvisad mark upplåts med hyresrätt.

Innan respektive detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen i övrigt.

§ 16 TVIST

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

§ 17 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

§ 18 ÖVERLÅTELSE

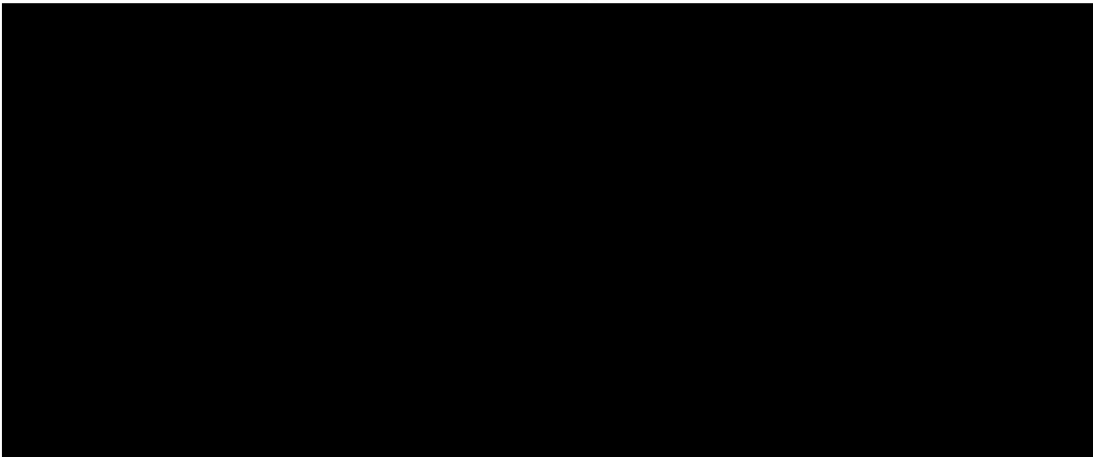
Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Avtalet får dock överlåtas till koncerninterna bolag utan kommunens medgivande men då ska Wallenstam skriftligen meddela kommunen.

Om Wallenstam överlåter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal, ska Wallenstam skriftligen förbinda den nye ägaren att följa detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Wallenstam ska skriftligen meddela Kommunen innan överlåtelse av fastighet eller del av fastighet sker.

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

Nacka 2015-12-18
För Nacka kommun

..... 2015-11-13
För Wallenstam AB



U

AVSIKTSFÖRKLARING FÖR OMRÅDET RUNT ÄLTA CENTRUM

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org.nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffats följande avsiktsförklaring avseende området runt Älta centrum, Nacka kommun.

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunen har tillsammans med den tidigare fastighetsägaren JM AB tagit fram ett program för utveckling av Älta centrum och dess närområde vilket godkändes av kommunstyrelsen den 9 maj 2005.

Wallenstam förvärvade JM AB:s fastigheter i det aktuella området i december 2008. Nacka och Wallenstam har därefter gemensamt beslutat att se över programmet och ta fram en gemensam vision för utvecklingen av området. Visionen ska följas av ett planprogram. Efter antagande av program delas området upp flera stadsbyggnadsprojekt för vilka separata detaljplaner upprättas.

§ 3 OMRÅDE

Området omfattar marken mellan Ältavägen och Tyresövägen samt viss mark öster om Ältavägen. Området är markerat på kartbilaga.

§ 4 SYFTE

För att gemensamt utveckla området runt Älta centrum förbinder sig Nacka kommun att anvisa 50% av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam förbinder sig att minst 50% av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam upplåts med hyresrätt. Byggrätterna anvisas efter värdering till marknadspris.

Wallenstam och kommunen ska dela lika på kostnaderna för programarbetet. Ett programavtal ska skrivas för att reglera detta förhållande.

Nacka och Wallenstam ska verka för att detaljplanering påbörjas utan onödigt dröjsmål när planprogrammet antagits och så att produktion av bostäder kan ske kontinuerligt under de närmsta åren. Nacka och Wallenstams mål är att området runt Älta centrum ska utvecklas successivt under ett begränsat antal år med en jämn byggnadstakt.

§ 5 KOMMANDE BEBYGGELSE

Wallenstams avsikt är att bidra till minskad miljöpåverkan. Bolaget kommer därför att bygga lågenergihus. Wallenstam har för avsikt att anlita olika arkitektkontor för olika

cc

FA [Signature]

[Signature]

A

utbyggnadsetapper. Där en utbyggnadsetapp omfattar ett större område eftersträvas en fördelning som både främjar en kostnadseffektiv produktion och en uppdelning av byggrätter mellan Wallenstam och andra byggherrar för att främja mångfald och konkurrens.

Nacka kommun ska verka för att hålla genomförandekostnaderna på en rimlig nivå så att det blir möjligt att upplåta lägenheter med hyresrätt.

§ 6 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2013-06-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.
- Kommunen och Wallenstam tecknar programavtal för området runt Älta centrum.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 7 TVIST

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

§ 8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 9 ÖVERLÅTELSE

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

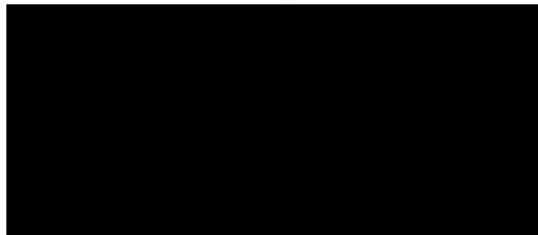
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Wallenstam AB



Bilaga 1 (sid 3 av 3)
Ramavtal för Älta centrum









3.4

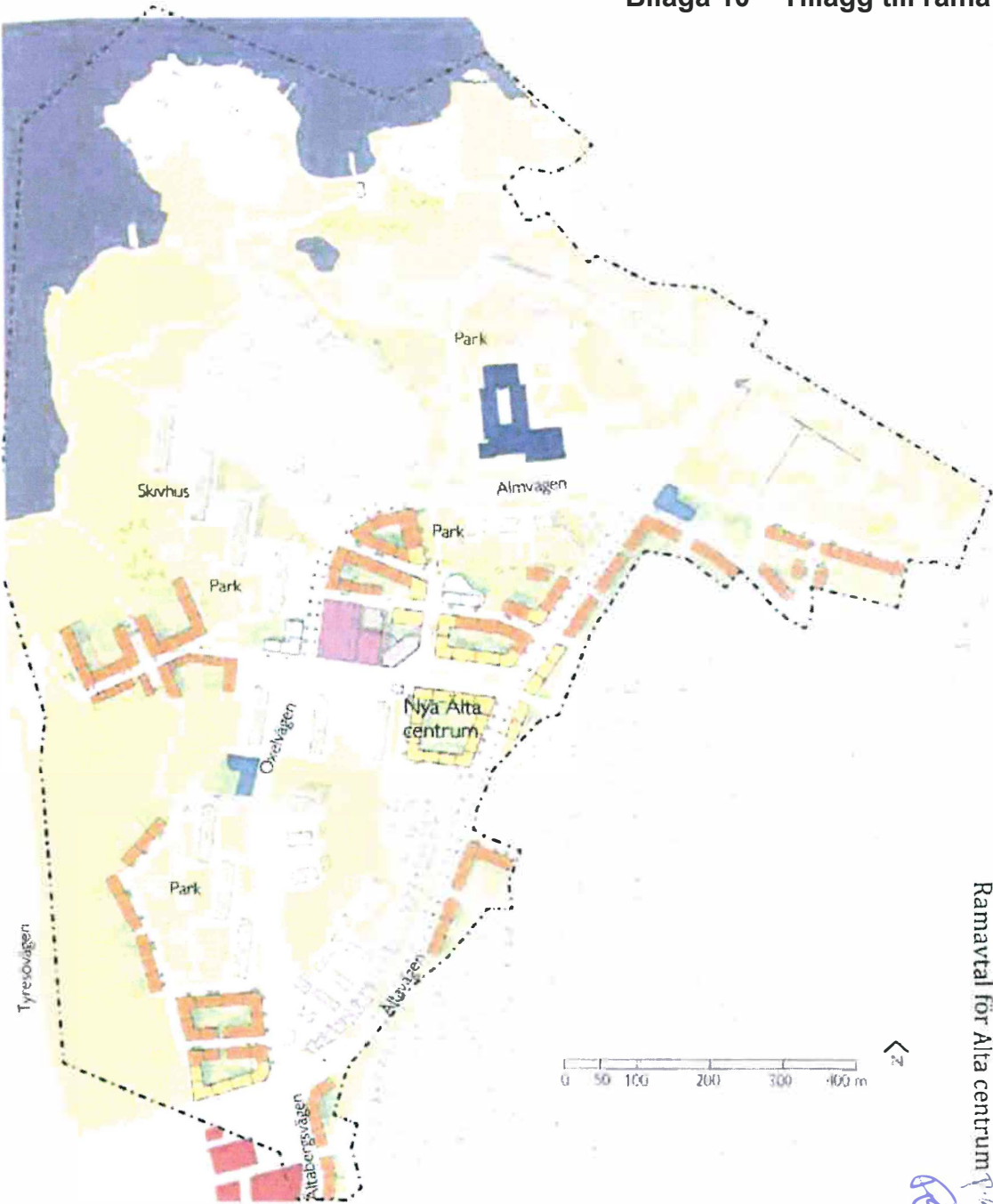


ÖVERGRIPPANDE PROGRAMKARTA

Programkartan till höger visar den föreslagna nya bebyggelsen och vilken huvudsaklig användning som respektive byggnad föreslås få.

Teckenförklaring programkarta:

-  Nya bostäder
-  Nya bostäder med handel i gatuplan
-  Läge för skol-, idrotts-, och kulturverksamhet
-  Läge för skolverksamhet
-  Lägen för nya förskolor
-  Lägen för nya bostäder med förskola i bottenvåning
-  Lägen för bensinstation och viss kompletterande handel (ej livsmedel/dagligvaruhandel utöver vad som normalt ingår i bensinstationers utbud)
-  Programområdesgräns





Föreslagna etappindelning



Bilaga 10 Tillägg till ramavtal

Bilaga 4
Ramavtal för Älta centrum

Parker
A Stadsparken
B Flädesparken
C Parken bakom skivhallen

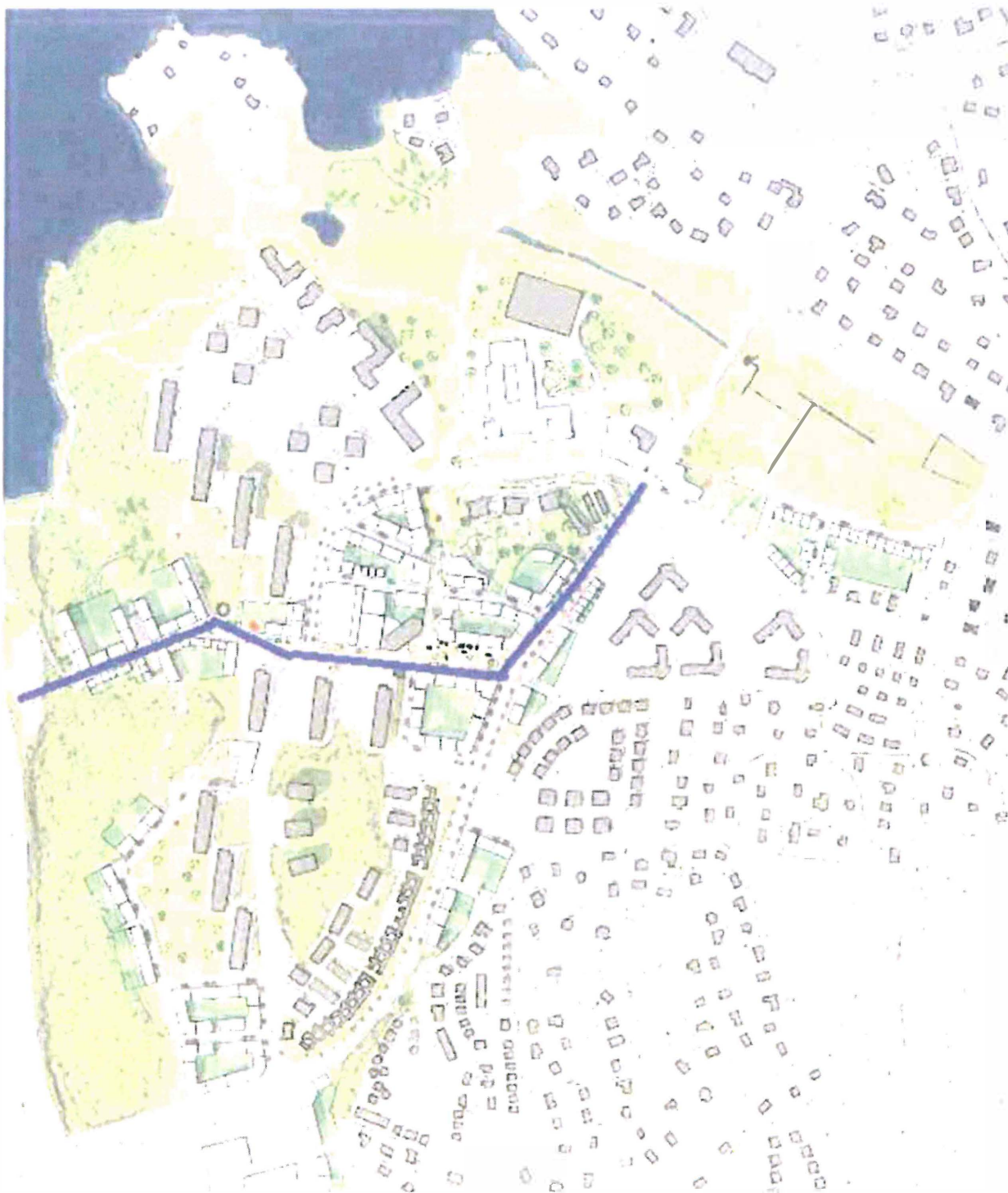
Översikt gatustruktur:

- Ältavägen
- Oxelvägen/Airnvägen
- Ny östvästlig torggata
- Ny östvästlig lokalgata
- Ny nord-sydlig lokalgata (dävis för anslutning till centrumkvarteret)

Gata vid Flädesparken
Gata vid skivhallen



Bilaga 5
Ramavtal för Älta centrum



Älta kommun, Älta centrum
2023-09-20

BILAGA 4

Köpeavtal

§ 1 PARTER

Köpare: Nacka kommun
Org. Nr 212000-0167
131 81 NACKA
Nedan benämnd "Köparen"

Säljare: Wallenstam fastighets AB Älta
c/o Wallenstam AB
Org. Nr 556720-1198
401 84 GÖTEBORG
Nedan benämnd "Säljaren"

§ 2 BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum* den 28 september 2015. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam AB.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Ältas C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *Ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB, bilaga 1. I ramavtalet fastställdes att Wallenstam AB ska överlåta mark avsedd för en ny förskola vid Oxelvägen till Nacka kommun för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på samråd mellan den 2 och den 24 november 2016. Granskning pågick från den 29 mars till den 18 april 2017. Plankartans granskningshandling återfinns i bilaga 2. Inför antagande behöver Köparen och Säljaren ingå ett köpeavtal. Köpeavtalet ska reglera marköverlåtelsen för den kvartersmark som Köparen köper av Säljaren för förskolan.





§ 3 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Del av fastigheten Älta 24:2 som utgör kvartersmark för förskola i detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta, Nacka kommun. Överlåtelseobjektet benämns nedan "Lott A" och är rödmarkerad på detaljplanekarta i bilaga 2.

§ 4 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överlåter och försäljer Säljaren Lott A till Köparen på de villkor som framgår av detta köpeavtal.

§ 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Lott A är SEXMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN (6 250 000) KRONOR.

När köpeskillingen för Lott A till fullo är betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

Köpeskilling erlägges av Köparen till av Säljaren anvisat konto senast på tillträdesdagen.

§ 6 TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Lott A 10 dagar efter fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft ("Tillträdesdagen").

Efter det att *Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1* har vunnit laga kraft äger Köparen rätt att nyttja Lott A för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900). Om juridiskt tillträde inte sker på grund av att Lantmäteriet avslår ansökan om fastighetsbildning, ska köparen på egen bekostnad återställa all mark i ursprungligt skick samt ersätta säljaren för eventuell skada säljaren har lidit av det.

Tillträdet förutsätter att kommunfullmäktige i Nacka dessförinnan fattat beslut om att genomföra köpet, enligt § 8 nedan.

Äganderätten till Lott A övergår till Köparen på Tillträdesdagen.



§ 7 KOSTNAD FÖR LAGFART

Köparen ansöker om lagfart, svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

§ 8 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

1. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå detta köpeavtal genom beslut som vinner laga kraft,
2. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1*, genom beslut som vinner laga kraft,
3. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå *Tillägg till ramavtal för Älta centrum*, enligt bilaga 3, genom beslut som vinner laga kraft och
4. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 24:2, enligt bilaga 4, genom beslut som vinner laga kraft.

Ingendera av parterna har rätt till ersättning från motparten för det fall att köpet går åter enligt denna paragraf.

§ 9 ANSÖKAN OM FASTIGHETSBLDNING

Detta köpeavtal utgör ansökan om fastighetsbildning enligt nedan. Köpeavtalet ska inges till Lantmäteriet inom sex månader från att detta köpeavtal har undertecknades av båda parter. Detta köpeavtal är giltigt under förutsättning att det inkommer till Lantmäteriet inom utsatt tid.

Köparen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrättningen och vara nödvändiga för att förrättningen ska kunna genomföras.

Marköverföring

Lott A ska avstyckas från Älta 24:2.

Inteckningsfrihet

Lott A ska förordnas att vara inteckningsfri

Servitut

Nytt officialservitut ska bildas enligt följande:

Ändamål: Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya ledningar i befintlig sträckning, se bilaga 2.

Härskande fastighet: Älta 24:2

Tjänande fastighet: Lott A

§ 10 FÖRRÄTTNINGSKOSTNAD

Förrättningskostnaden ska betalas av Köparen.

§ 11 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Säljaren garanterar att egendomen på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

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

Vid behov beställer och utför Köparen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Köparen och Säljaren för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

§ 12 INTÄKTER/KOSTNADER

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från fastigheten.

Säljaren ansvarar för att fastigheten är försäkrad fram till tillträdesdagen.

§ 13 GRUNDER FÖR HÄVNING

Har fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av säljarens vanvård eller vållande har köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav köpare och säljare samt lantmäterimyndigheten tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Wallenstam Fastighets AB Älta

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

BILAGOR

Bilaga 1 – Ramavtal för Älta centrum

Bilaga 2 - Detaljplanekarta förskola Oxelvägen, granskningshandling

Bilaga 3 – Tillägg till ramavtal för Älta centrum

Bilaga 4 – Överenskommelse om fastighetsreglering för allmän plats vid förskola Oxelvägen



BILAGA 5

Aktbilaga ÖK
Sida 1**Överenskommelse
fastighetsreglering**

Ärende	Fastighetsreglering berörande fastighet Älta 24:2 och Älta 10:1 Kommun: Nacka Län: Stockholm
Överenskommelse	Undertecknade är överens om följande:
Giltighet	Denna överenskommelse är giltig under förutsättning att: <ol style="list-style-type: none">1. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft,2. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1, genom beslut som vinner laga kraft,3. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Tillägg till ramavtal för Älta centrum, enligt bilaga 1, genom beslut som vinner laga kraft och4. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Köpeavtal för del av Älta 24:2, enligt bilaga 2, genom beslut som vinner laga kraft. <p>Om dessa förutsättningar inte uppfylls är överenskommelsen förfallen i sin helhet.</p>
Ansökan	Denna överenskommelse ska ingå i samma lantmäteriförrättning som berör köpeavtal, enligt bilaga 2.
Fastighetsreglering	Marköverföring: Till Älta 10:1 överförs cirka 740 m ² (Lott B) från Älta 24:2, se bilaga 3.
Ersättning	Ägaren av Älta 10:1, Nacka kommun (org. Nr 2120000-0167), skall betala 52 500 kronor till ägaren av Älta 24:2, Wallenstam fastighets AB Älta (Org. Nr. 556720-1198). Ersättningen skall betalas senast 1 månad efter förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.
Tillträde	Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft. Efter det att <i>Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1</i> har vunnit laga kraft äger fastighetsägaren till Älta 10:1 rätt att nyttja Lott B för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900). Om juridiskt tillträde inte sker på grund av att Lantmäteriet avslår ansökan om fastighetsbildning, ska

u

R

köparen på egen bekostnad återställa all mark i ursprungligt skick samt ersätta säljaren för eventuell skada säljaren har lidit av det.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaden för denna fastighetsreglering skall betalas av ägaren till Älta 10:1.

Bilagor

Bilaga 1 - Tillägg till ramavtal för Älta centrum

Bilaga 2 - Köpeavtal kvartersmark vid förskola Oxelvägen

Bilaga 3 - Detaljplanekarta förskola Oxelvägen, granskningshandling

Underskrifter

För Nacka kommun ägare till Älta 10:1

För Wallenstam Fastighets AB Älta ägare till Älta 24:2

Datum

Datum

██████████
Kommunstyrelsens ordförande

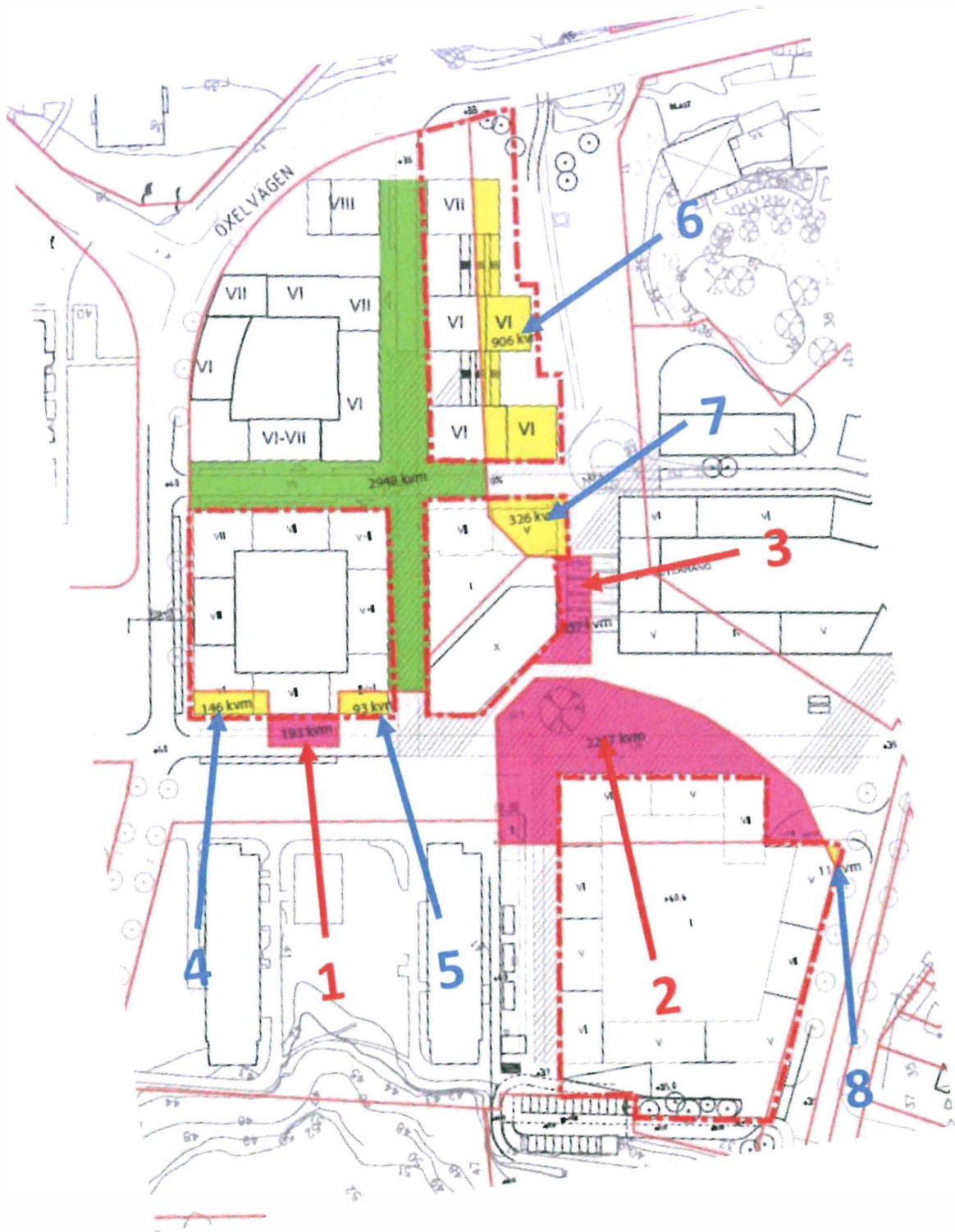
Datum

Datum

██████████
Exploateringschef



Bilaga 6 – Fastighetsregleringar Älta centrum



u

Bilaga 7

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

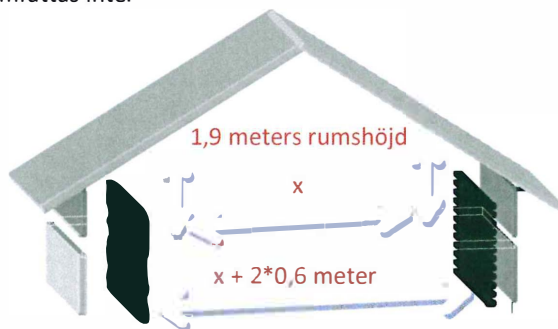
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



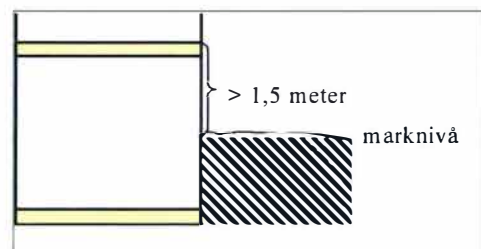
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.