

RAMAVTAL

FÖR SARVTRÄSK & ORMINGEHUS, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, nedan kallad Kommunen, och Bostadsrättsförening Betsövägen, Betsövägen 10, 132 30 Saltsjö-Boo, org.nr 769621-6881, nedan kallad Exploatören, träffats följande ramavtal avseende stadsbyggnadsprojektet "Sarvträsk och Ormingehus" i Orminge centrum, Nacka kommun.

§ 2 OMRÅDE

Projektområdet ligger i norra delen av Orminge centrum. Området består av mark som tillhör fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 46:1, 46:2, 46:4, 59:1 och 60:1. Mensättra 1:1 och Orminge 60:1 ägs av Kommunen, Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 ägs av Rikshem AB och Orminge 46:4 ägs av Exploatören.



§ 3 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett planprogram för centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär

och identitet. Området för Sarvträsk och Ormingehus utpekats i planprogrammet för att ingå i en första etapp av detaljplaner.

Exploatören äger fastigheten Orminge 46:4 som innehåller den byggnad som kallas "Röda längan". Inom kommande detaljplan planeras bostäder, verksamheter, förskola, aktivitetsstråk och dagvattendamm. Exploatören planerar en påbyggnad av befintlig byggnad med tre våningar samt en inklädnad av fasaden.

§ 4 SYFTE

Detta avtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Avtalet ska också översiktligt redovisa vilka kostnader som uppkommer och vem som ska stå för dem.

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

§ 5 EXPLOATÖRENS BUNDENHET

Exploatörens bundenhet förutsätter att Kommunen beslutar att ingå avtalet senast den 30 september 2017.

§ 6 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i förslag till Start-PM daterat 2016-09-22. Huvuddragen av start-PM är att stadsbyggnadsprojektet Sarvträsk och Ormingehus ska planlägga området så att befintliga byggnader kan utvecklas och ny bebyggelse kan tillkomma.

Enligt start-PM är målet med detaljplanen att:

- Skapa byggrätt för ca 400 bostäder, varav ca 120 bostäder på mark som ingår i kommande markanvisning, upplåtna som hyresrätter.
- Skapa lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen.
- Skapa byggrätt för minst 160 platser eller åtta nya förskoleavdelningar, utöver existerande idag.
- Utveckla norra delen av Kanholmsvägen till ett grönstråk med ökad attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms inom detaljplanen.

§ 8 ERSÄTTNING

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens kostnader som hänförs sig till den planerade exploateringen enligt detta avtal. Detta innebär följande:

1. Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 290 000 kronor. Betalning ska vara Kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
2. Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 7. Exploatören har nytta av dessa anläggningar. För de kostnader som detta ansvar föranleder hos Kommunen inom Samordningsprojektet Orminge C, såväl vad avser kommunens interna arbete som externa konsulter arbete, ska Exploatören därför erlægga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas per ljus BTA bostad och lokal. Preliminär fördelning av exploateringsbidrag mellan planområdets intressenter framgår av bilaga 1. Om fördelningen av byggrätter i den detaljplanen som går upp för antagande avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån. Vilket belopp exploateringsbidraget ska uppgå till ska fastställas i exploateringsavtalet.
3. För Kommunens övriga åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören ersätta Kommunen ekonomiskt enligt vid var tid gällande timpris. Exempel på sådana åtaganden är samordning, projektledning och kommunens interna administrationsarbete i samband med projektet. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen. Fakturering sker löpande var tredje månad. Kostnaderna fördelas på projektområdets intressenter utefter byggrätter i planområdet. Fördelning framgår av bilaga 1. Fördelningsgrunden enligt bilaga 1 kan över tid förändras om antal intressenter ändras. Om fördelningen av byggrätter i den slutliga detaljplanen avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån när detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ska till Kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet och detta Avtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanarbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader.

§ 10 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal upprättas för detaljplanen innan planarbetet påbörjas. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken kostnad som utgår för kommunens arbete.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

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



§ 11 TVIST

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

§ 12 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 13 ÖVERLÅTELSE

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

§ 14 VILLKOR

Parterna förutsätter

Att BRF Betsövägen före den 15 april 2017 beslutar att teckna detta avtal genom stämmobeslut.

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

Nacka den

Nacka den 14/6 2017

För Nacka kommun

För Brf Betsövägen

Bengt Lindgren

Bengt Bolin

Helen Andersson

Hanna Gustafsson

Bilagor:

- 1) Kostnadsfördelning

Bilaga 1

Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus

Fördelning kostnader på intressenter

Fördelningsnyckel kostnader

Rikshem	56 %
Nacka kommun	34 %
Brf Betsövägen	10 %

Underlag för fördelningsnyckel, ny BTA per intressent

Rikshem	25000	54 %
Nacka kommun	15000	33 %
Brf Betsövägen	6000	13 %
Total ny BTA	46000 kvm	