

# **Ramavtal**

## **GENOMFÖRANDE DEL AV ORMINGE C**

### **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Magnolia Bostad AB, adress Riddargatan 19, 114 57 Stockholm, org.nr 556797-7078, nedan kallat Bolaget, träffas följande ramavtal avseende utveckling av fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 m.fl., i Nacka kommun.

### **§ 2 BAKGRUND**

Kommunen avser att utveckla Orminge C i enlighet med bifogat förslag till planprogram samt bifogade beskrivning av Området (definieras nedan- se Bilaga 4). En del i utvecklingen är att till skapa ett resecentrum. Bolaget vill vara med och utveckla det nya Orminge C och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge C. En del i detta är från Bolagets sida att snarast förvärva fastigheten Orminge 52:1. Bolaget är positivt till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och ersätta det med ny byggnation enligt förslaget till planprogram. Syftet med ramavtalet är att säkra ett antal prestationer parterna i mellan och därmed möjliggöra de första etapperna av nya Orminge C.

### **§ 3 ÖVRIGA HANDLINGAR**

Till detta ramavtal hör följande handlingar:

|                 |  |
|-----------------|--|
| <u>Bilaga 1</u> | Förslag till planprogram                     |
| <u>Bilaga 2</u> | Definition av ljus BTA                       |
| <u>Bilaga 3</u> | Tidplan                                      |
| <u>Bilaga 4</u> | Beskrivning av Området (se definition nedan) |
| <u>Bilaga 5</u> | Skiss bussterminal                           |

### **§ 4 GILTIGHET**

Giltigheten av detta ramavtal förutsätter;

- att föreslaget planprogram för Orminge C, i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 1, antas senast 2014-08-30, samt att
- Bolaget senast 2014-03-31 ingått avtal om direkt eller indirekt förvärv av fastigheten Orminge 52:1.

Uppfylls inte ovan angivna förutsättningar är avtalet förfallet och eventuellt utgivna prestationer skall återgå. Ingen av parterna har därutöver någon ersättningskyldighet.

### **§ 5 KOMMANDE AVTAL**

Det är parternas avsikt att detta ramavtal ska följas upp av markanvisningsavtalsamt planavtal för Området liksom avtal om marköverföring/markförvärv enligt vad som överenskommit i detta ramavtal. Avsikten är att dessa avtal skall ingås så snart de legala förutsättningarna föreligger och vara utformade på sådant sätt att de ger förutsättningar för båda parter att investera i tid och resurser. Preliminära tider för ingående av dessa avtal framgår av Bilaga 3.

Vad som anges om kostnadsfördelning mellan parterna för kommande aktiviteter i detta avtal skall återspeglas i dessa följande avtal.

## **§ 6 OMRÅDE OCH ETAPPER**

Bebyggelse och anläggningar som omfattas av detta avtal är redovisade på Bilaga 4, nedan kallat Området.

Området innehåller fem delar, dessa benämns Bussterminalen, Parkeringshus 1, Parkeringshus 2, Bostadskvarter och Nybackatomten.

Enligt tidplanen kan en ny detaljplan som medger byggnation av Parkeringshus 1 och Parkeringshus 2 samt rivning av byggnaderna på Orminge 52:1 vara antagen till mitten av 2016. Eventuella överklaganden och prövning kan innebära en tidsförskjutning på ytterligare ett år.

Det första steget i utvecklingen av Orminge C efter antagande av detaljplan är rivning av byggnaden på Orminge 52:1. Därefter sker tillträde av överlåtelse av mark för bostäder, anläggning och driftsättning av 500 infartsparkeringsplatser anlagda i parkeringshus och slutligen byggnation på Nybackatomten och av Bostadskvarteret. Parterna är överens om att de olika etapperna kan drivas parallellt förutsatt att säkerhet tillskapas för ett genomförande av alla etapper. Genomförandet ska planeras så att infartsparkering kan upplåtas i nämnd omfattning under hela genomförandetiden.

## **§ 7 PARKERINGSHUS 1 och 2**

Bolaget ansvarar för att uppföra de båda parkeringshusen enligt områdesskissen i bilaga 4.

I Parkeringshus 1 ska om möjligt minst 500 parkeringsplatser anläggas varav merparten ska kunna upplåtas som avgiftsbelagd infartsparkering i kombination med parkeringsplatser för handel och verksamheter i detta hus, vilket kan bestå av 3000 kvm livsmedelshall i markplan och lokalyta för ex gym om ca 1000 kvm på plan 1.

Om det visar sig att det inte är möjligt/rimligt att anlägga alla de 500 parkeringsplatserna inom Parkeringshus 1 med stipulerade bygghöjder/våningar kan resterande delar anläggas i Parkeringshus 2.

I Parkeringshus 2 ska i bottenplanet mot Kanholmsvägen ca 500 kvm upplåtas för handel/verksamhetsytor. De parkeringsplatser som i övrigt tillskapas i detta hus kan, i den mån de inte används för infartsparkering, användas för de bostäder som tillskapas i bostadskvarteret.

Bolaget förbinder sig att säkerställa att avtal träffas om fackmannamässig drift av de ovan angivna 500 parkeringsplatserna efter det att anläggningen är färdigställd samt att en eventuell förvärvare i avtal åtar sig att upprätthålla driften.

Den del av parkeringsplatserna som utgör infartsparkering ska vara garanterad att kvarstå med dedikerade platser för infartsparkering i minst 50 år i avtal gentemot Kommunen och huvudmannen för kollektivtrafiken (landstingets trafikförvaltning).

## **§ 8 BUSSTERMINALEN**

Bolaget förvärvar Orminge 52:1 och river befintlig byggnad snarast efter det att ny detaljplan för Området har vunnit laga kraft. Bolaget projektleder och står för kostnaderna för de moment som är kopplade till evakuering och rivningen.

Efter rivning ska Orminge 52:1 utgöras av en sanerad och markbered yta. Marken ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Bolaget skall överlåta den markberedda ytan som ska utgöra bussterminal till Kommunen genom 3D-fastighetsbildning. Bolaget behåller således äganderätten till övriga delar av fastigheten.

Kommunen bekostar anläggandet av bussterminalen och genomför upphandling av detta i enlighet med LOU. Bolaget projektleder byggandet av såväl bussterminal som övriga delar av byggnaden i samråd med Kommunen.

Ovan bussterminalen bygger Bolaget bostäder om ca 10 000 – 15 000 kvm. Utredningar får utvisa lämplig omfattning av bostadsbebyggelsen. Parterna ska gemensamt med trafikförvaltningen projektera konstruktionen. Bussterminalens utformning är styrande i fråga om var pelare kan placeras för bostäderna ovan. Tidigare skiss för bussterminallösning illustreras på bilaga 5. Bolaget ska svara för grundläggningkostnader för bostadsbebyggelsen på terminalen. Bostäder ovan bussterminalen får lösa sin parkering under mark alternativt i något av de nya parkeringshusen. En parkeringsutredning får fastställa kommande p-tal för bostäder och lokaler. För de ytor av bussterminalen som eventuellt underbyggs med garage ska Bolaget färdigställa ytan med rätt överbyggnad för avsett ändamål. Behov av överbyggnad och slitlager/plattsättning är Kommunens ansvar.

## **§ 9 ALTERNATIV BYGGNATION ENLIGT §7 OCH §8**

Möjligheten att skifta parkerings och bostadsändamål mellan bussterminalen och parkeringshuset kan utredas vidare.

## **§ 10 NYBACKATOMTEN**

Kommunen ska i markanvisningsavtal upplåta hela Nybackatomten om ca 20 000 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget. En förskola om ca 1 000 ska anläggas i det nordöstra hörnet av det blivande kvarteret. Kommunen bekostar anläggandet av förskolan och genomför upphandling av detta i enlighet med LOU.

Bolaget bekostar all infrastruktur inom kvarteret

Överlåtelse av Nybackatomten till Bolaget sker med tillträde först efter det att rivning av byggnaden på Orminge 52:1 har skett eller kan säkerställas. Bolaget skall aktivt verka för att rivning av befintliga byggnader skall ske inom den tid som anges i bilaga 3. Om inte rivning av har skett inom 24 månader ifrån det att detaljplan för Området har vunnit laga kraft har Kommunen rätt att säga upp/begära återgång av Bolagets rätt till markanvisningen för Nybackatomten om inte förseningen beror på förhållande utanför Bolagets kontroll.

## **§ 11 BOSTADSKVARTERET**

Kommunen ska i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Bostadskvarteret om ca 7 500 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget. I Bostadskvarteret ska bottenplanet mot Kanholmsvägen upplåtas för handel/verksamhetsytor, ca 500 kvm.

Bolaget bekostar all infrastruktur inom kvarteret

Överlåtelse av Bostadskvarteret till Bolaget sker med tillträde först efter det att rivning av byggnaden på Orminge 52:1 har skett eller kan säkerställas Bolaget skall aktivt verka för att rivning av befintliga byggnader skall ske inom den tid som anges i bilaga 3. Om inte rivning av har skett inom 24 månader ifrån det att detaljplan för Området har vunnit laga kraft har Kommunen rätt att säga upp/begära återgång av Bolagets rätt till markanvisningen för överenskommen mark för bostadsbebyggelse om inte förseningen beror på förhållande utanför Bolagets kontroll.

## **§ 12 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar, utför och bekostar de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf. Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Kommunen kommer i denna utbyggnadsetapp anlägga till Området anknyttande allmänna anläggningar avseende cirkulationsplatser, lokalgata, flytt av VA-huvudledning, upprustning av allmän platsmark.

Bolaget är befriade från att bidra till dessa anläggningar.

## **§13 ÖVERLÅTELSE AV MARK**

Kommunens ersättningar för bolagets åtaganden enligt denna överenskommelse sker i form av mark. Värdet av marken beror på tillåten exploatering och avsedd användning. Den närmare upplåtelseformen (äganderätt eller tomträtt) skall diskuteras mellan parterna. Parterna skall eftersträva en 50/50-fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter för bostadsbebyggelsen.

## **§14 REGLERING AV ERSÄTTNING MELLAN PARTERNA**

Kommunen kan inte garantera den slutliga omfattningen av detaljplanens byggrätter. I syfte att ekonomiskt reglera detta har parterna kommit överens om att reglera ersättning i kr/kvm ljus BTA enligt vad som framgår nedan. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2

- För byggrätter för bostäder ersätter Bolaget kommunen med 4.000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 39.500 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 4.000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 39.500 kvm.
- För kommersiella ytor i Bussterminalens bottenplan och i Parkeringsbyggnad 1 och 2 samt i Bostadskvarteret ersätter Bolaget kommunen med 1.500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 4.000 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 1.500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 4.000 kvm.

Om parterna enas om att mark upplåtes med tomträtt i stället för äganderätt skall ovanstående belopp vara utgångspunkt för reglering av tomträttsavgälden så att samma ekonomiska slutresultat uppnås för båda Parter.

Ersättning regleras vid tidpunkt för lagakraftvunnen detaljplan.

## **§ 15 DETALJPLAN**

Planavtal ska tecknas mellan parterna. Detaljplaneringen för området görs i samarbete mellan parterna. Bolaget och Kommunen delar lika på detaljplanekostnaderna för Bussterminalen och Parkeringshusen medan Bolaget bär de kostnader som kan härledas till Bostadskvarteret och Nybackatomten. Med detaljplanekostnader avses de kostnader som Kommunen normalt debiterar en byggherre i samband med detaljplan. Parterna bär sina egna kostnader för sina egna insatser som inte regleras i det kommande planavtalet.

Till grund för planavtalet ska Bolaget under planprogramskedet ta fram förslag på exploatering (skisser på situationsplan/planer/sektioner) samt utföra erforderliga tekniska utredningar. Av skisser och beskrivningar ska framgå gestaltungsprinciper för den planerade bebyggelsen. Bedömda våningsantal ovan mark finns angivet på bilaga 4. Kommunen kommer i samarbete med trafikförvaltningen bistå med underlag vad gäller bussterminalen, allmän platsmark och svara för dessa kostnader.

## **§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Bolaget ska till Kommunen erlægga VA-anläggningsavgift för de bostäder och övriga byggnader som Bolaget kommer att bygga inom Området. Kostnaden styrs av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

## **§ 17 GATUKOSTNADER**

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser om rivning och byggnation enligt detta avtal och kommande markanvisningsavtal samt exploateringsavtal på ett godtagbart sätt, avstår Kommunen från gatukostnadsersättning och bidrag till gemensamma anläggningar inom planprogramområdet. Detta gäller enbart för Bolagets fastigheter inom Området och de kostnader som framkallas av genomförandet av planprogrammet.

## **§ 18 FASTIGHETSILDNING**

Kommunen svarar för att i dialog med Bolaget ansöka om erforderlig fastighetsbildning för parkeringshusen, bussterminal med bostäder ovanpå samt för bostadskvarteret och för Nybackatomten. Ansökan skall inlämnas senast 2 veckor efter att detaljplan vunnit laga kraft. Förrättningskostnad fördelas med 90 % på Bolaget och 10 % på Kommunen.

## **§ 19 INDEXERING**

Alla belopp i detta avtal ska indexeras med byggkostnadsindex med utgångspunkt i prisnivå december 2013.

## **§ 20 TVIST**

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

## **§ 21 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget äger dock, förutsatt att Bolaget fortsatt garanterar det rätta fullgörandet gentemot Kommunen, överlåta detta avtal till bolag i samma koncern som Bolaget.

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För *Magnolia Bostad AB*

.....

.....

.....

(Firmatecknare).....  
.....

