

# RAMAVTAL

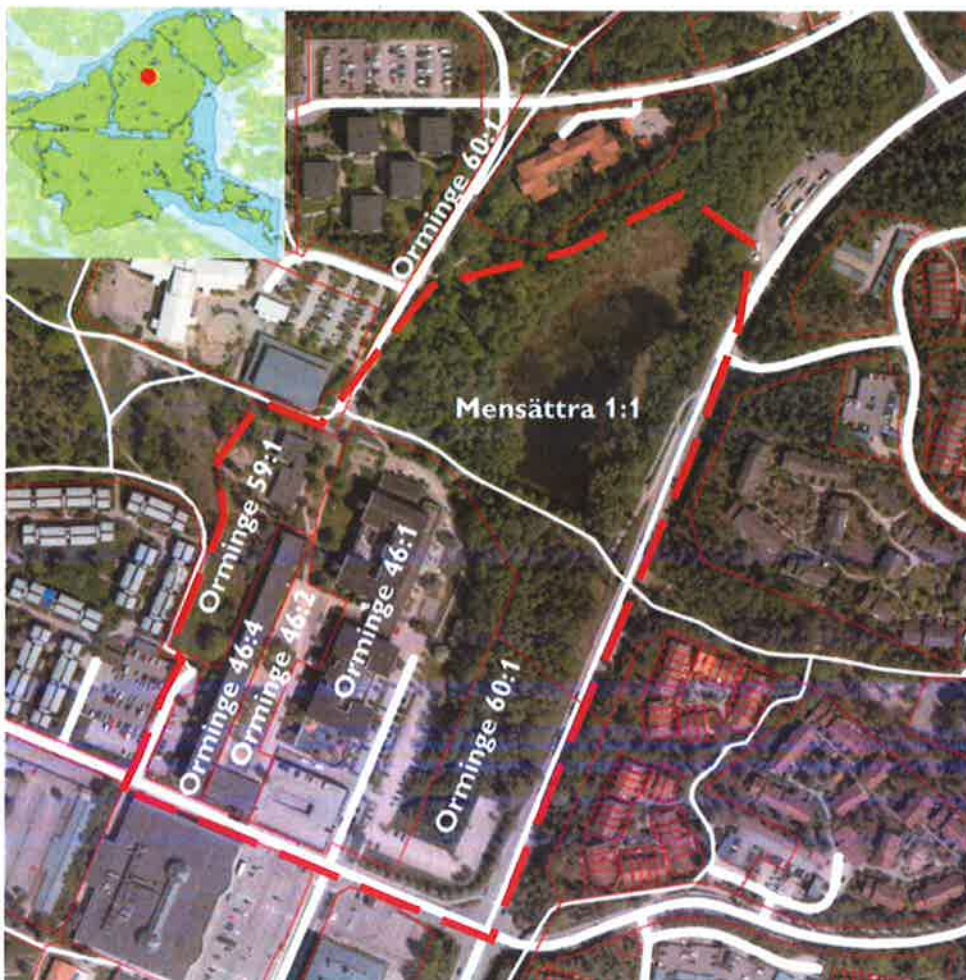
## FÖR SARVTRÄSK & ORMINGEHUS, ORMINGE C

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, nedan kallad Kommunen, och Rikshem Skolfastigheter AB, Vasagatan 52, 111 20 Stockholm, org.nr 556864-7316, nedan kallad Exploatören, träffats följande ramavtal, "Ramavtalet", 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 Exploatören och Orminge 46:4 ägs av bostadsrättsföreningen Betsövägen.



13

### § 3 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett planprogram för centrala Orminge antogs av Kommunen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Planprogrammet syftar till att utveckla Orminges karaktär och identitet. Området för Sarvträsk och Ormingehus utpekades i planprogrammet som en första etapp av kommande detaljplaner.

Exploatörens intention för området är att skapa en tät kvartersstruktur med flera mindre kvartersindelningar längs Kanholmsvägen, Edövägen och Röda Torget. Förslaget innefattar cirka 275 nya bostäder i fyra nya kvarter, ett äldreboende samt flera nya förskolor. De nya bostäderna och förskolorna ska komplettera det övriga innehållet som finns i Orminge idag. Ormingehus verksamheter utvecklas och blir en integrerad del av Orminges nya stadskärna.

### § 4 SYFTE

Detta avtal syftar till att:

- Tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen.
- Reglera programområdets övergripande struktur
- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange förutsättningar för marköverlåtelse/markkupplåtelse
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.
- Översiktligt redovisa vilka kostnader som bedöms kunna uppkomma och ange vem som ska stå för dem.

### § 5 EXPLOATÖRENS BUNDENHET

Exploatörens bundenhet av Ramavtalet förutsätter att Kommunen beslutar att ingå avtalet senast den 30 juni 2018.

### § 6 DETALJPLANLÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i startpromemoria daterat 2016-09-22. Huvuddragen av startpromemorian är att projektområdet ska planläggas så att befintliga byggnader kan utvecklas och ny bebyggelse kan tillkomma.

Enligt startpromemorian 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 MARKÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark skall Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning.

## § 8 FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för reglering av allmän platsmark. Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsrättsliga åtgärder som berör Exploatörens befintliga eller kommande fastigheter.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

## § 10 ERSÄTTNING

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

1. Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 9. 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 erlägga 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.
2. Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 1 315 000 kronor enligt bilaga 2. Betalning ska vara Kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
3. Kostnader för generella utredningar rörande all kvartersmark inom projektområdet ska fördelas enligt bilaga 1. Exploatören ska bekosta utredningar som specifikt berör Exploatörens blivande kvartersmark inom Sarvträskområdet.
4. 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 ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av projektområdet i enlighet med den framtagna detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

## § 11 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

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

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

## § 12 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för detaljplanen innan planarbetet påbörjas. I planavtalet ska regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska betala för kommunens arbete med detaljplanen.

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

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

## § 13 TVIST

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

## § 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## § 15 ÖVERLÅTELSE

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

## § 16 AVTALSBILAGOR

Bilagor till avtalet utgörs av:

- Bilaga 1: Kostnadsfördelning
- Bilaga 2: Planprogramskostnader

---

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

Nacka den .....

Stockholm den 2018-02-28

För Nacka kommun

Personuppgift borttagen

.....

.....

.....

**Bilaga 1**

**Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus**

**Fördelning kostnader på intressenter**

**Fördelningsnyckel kostnader**

Rikshem	56 %
Nacka kommun	34 %
Brf Betsövågen	10 %

**Underlag för fördelningsnyckel, ny BTA per intressent**

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

## Bilaga 2: Kostnader planprogram Orminge C

	<b>Totalt</b>	<b>2013-2016</b>
IB 2004	975 275	
Fakturerade timmar, Nacka kommun	8 432 351	5 084 481
Kommersiell Utveckling, x	1 457 250	1 047 250
Utredning bussterminal, Structor m.fl	1 110 343	
Genomförande, kalkyl etc., Structor	1 102 629	1 102 629
Planprogram 2013-2015 - Arkitekt planarbete, White	1 081 370	1 081 370
Planprogram 2006-2010, WSP	765 169	
Dagvattenutredning, Sweco	406 474	406 474
Advokatkostnader, annonsering, upphandlingsstöd mm	348 515	
Fastighetsvärdering	322 266	
Kommersiell Utveckling, Structor/x	200 340	200 340
Riskanalys, Structor	83 819	83 819
Groddjursutredningar, Calluna	77 282	77 282
Landskapsarkitekt, Temagruppen	42 157	
Trafikutredningar, Ramböll	39 226	19 136
<b>Totalt</b>	<b>16 628 620</b>	<b>9 175 733</b>

### Utav detta ska stadsbyggnadsprojektet för Sarvträsk och Ormingehus stå för följande:

	<b>2013-2016</b>
Fakturerade timmar, Nacka kommun	1 449 077
Utredning kommersiellt, Structor mfl	57 097
Genomförande, kalkyl etc, Structor	314 249
Planprogram, White	308 190
Dagvattenutredning, Sweco	115 845
Riskanalys, Structor	23 888
Groddjursutredning, Calluna	77 282
Landskapsarkitekt, Temagruppen	0
Trafikutredning, Ramböll	5 454
<b>Totalt</b>	<b>2 351 083</b>

Motsvarande 28,5% av totala kostnaderna

### Fördelning inom stadsbyggnadsprojektet för Sarvträsk och Ormingehus

Rikshem 56 %	1 316 606 kr avrundat till 1 315 000 kr
Brf Betsövägen 10 %	235 108 Avrundat till 235 000 kr

Nacka kommun står resterande del, samt delar som ej bedömts skäligt att fördela ut på exploatörer