

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 Ältas 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 Ältas 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 marköverlåtelser, tomträttsupplåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Vidare reglering sker i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal för respektive detaljplan, se § 15.

§ 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, "Grönnytefaktorn", som ska utgöra ett verktyg i kommande planarbete. Grönnytefaktorn 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 detaljplanarbetets 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 detaljplanarbetet, vilket kan innebära att vinnande byggherre/byggherrar blir delaktiga i detaljplanarbetet 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.

§ 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.

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.

§ 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.

§ 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-
För Nacka kommun

..... 2015-
För Wallenstam AB

.....

.....