

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 erlägga 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 SEXMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOUSEN (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, överlåts 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

.... den

För Nacka kommun

För Wallenstam AB

.....

.....

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Ulf Crichton

Exploateringschef