

RAMAVTAL

FÖR NACKA SICKLAÖN 151:1, NACKA SICKLAÖN 151:31 OCH NACKA SICKLAÖN 151:32 (Nacka Forum)

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167) nedan kallad "Kommunen" och Rodamco Forum Nacka KB (org. nr. 916403-9720) och Rodamco Projekt AB (org. nr. 556413-0309), nedan gemensamt kallade "Exploatören", träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32 nedan gemensamt kallade "Fastigheten".

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten om att pröva möjligheterna till nya bostäder, dels genom en konvertering av befintligt kontorstorn (plan 8-20) till bostäder och påbyggnad med fyra våningar på befintligt kontorstorn, dels bostäder, studentbostäder, terrass och radhus mot Vikdalsvägen. I begäran om planbesked framförs även framtidsplaner och vision för en överdäckning av Forumvägen och utbyggnad av centrum i samband med en framtida tunnelbana och stationsläge kopplat till Nacka Forum. Förslaget i begäran om planbesked arbetades in i Kommunens detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Nacka Forum är en del av detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka som antogs av Kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen "Nära och nyskapande" som beslutades den 3 mars 2014, Dnr KFKS 2013/540-201, § 49 som har följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.
- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Nacka Forum, som detta ramavtal omfattar, ägs i sin helhet av Rodamco Forum Nacka KB.

Fastigheten berörs av en detaljplan från 2005 (DP 348) samt 2007 (DP 405) som avser kontor, handel, lager, garage och bostäder.

Ny detaljplan ska möjliggöra bostäder samt tillse bättre förbindelser genom området och kopplingar mellan handel, kontor och bostäder.

§ 3 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar Fastigheterna (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31, Nacka Sicklaön 151:32), se karta Bilaga 1.

§ 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att:

- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område.
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelse.
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Exploatören.

§ 5 BILAGOR

Till ramavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Kartbilaga (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32)
Bilaga 2	Exploatörens begäran om planbesked
Bilaga 3	Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse
Bilaga 4	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse
Bilaga 5	Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

§ 6 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft först när det undertecknas av båda parter.

§ 7 DETALJPLANLÄGGNING

Detaljplaner kommer utgöra delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt "Nya Nacka Forum" (Projekt 9255), vilken omfattar Fastigheten, som är en del av detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114.

Detaljplanläggningen sker i enlighet med av Kommunen framtagna riktlinjer så som exempelvis dagvattenpolicy, grönytefaktor, parkeringstal med flera.

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i Start-PM för Nya Nacka Forum.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder som i huvudsak ska upplåtas som bostadsrätt, med undantag för bostäder som ska upplåtas som studentbostäder, och skapa nya handelsytor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över omfattningen av antal bostäder samt ytor för olika verksamheter inom Fastigheten, vilket kommer att fastställas innan detaljplanarbetet påbörjas.

Parterna är medvetna om att projektet ska samordnas med angränsande projekt dvs. Nya Gatan, Överdäckning av väg 222 inklusive bussterminal och tunnelbanan.

§ 8 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallellt med planarbetet kommer Kommunen i samråd med Exploatören arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Kommunen kommer att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikelser från gestaltningsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

§ 9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen ställer krav på att exploatörer ska anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

§ 10 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Kommunen ska ansvara för och bekosta drift- och underhåll av anläggningar som upplåts med servitut för allmänheten.

Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, enligt bilaga 4, se § 5 om bilagor.

§ 11 MARKFÖRORENINGAR

Mark som överlåts av Kommunen eller Exploatören ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

§ 12 FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploateringen genomförande.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

§ 13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANEUTBYGGNAD TILL NACKA OCH ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddragen i avtalet presenteras i bilaga 5 och innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se 13.1.

13.1 MEDFINANSIERING TUNNELBANA

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelvikens. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1 och 2 nedan.

Tabell 1 – Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

Tabell 2 - Kontor enligt separat trappa

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1:
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat enligt Tabell 1 och Tabell 2 enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Ersättning avser nyskapad utökad byggrätt och/eller konvertering av kontor till bostäder enligt ny detaljplan inom Exploatörens Fastighet.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

13.2 ERSÄTTNING ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören skall för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlagga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal (för lokal avses allt som inte är bostäder samt garage), för tillskapande av lokaler och bostäder samt för konvertering av befintliga

kontorslokaler till Nacka kommun. Delar som inte ingår är inbyggnad av befintlig lastkaj mot Vikdalsvägen samt teknikutrymmen på tak, exploateringsbidrag kommer således inte att erläggas för de ytorna. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

Tidpunkt för erläggande av exploateringsbidrag enligt ovan kommer att antas politiskt, då denna process pågår samtidigt som tecknande av detta avtal sker, kommer tidpunkten för erläggandet att fastställas i kommande exploateringsavtal.

Utbyggnad av Centrala Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Exploatörer inom Centrala Nacka kommer att ta del av de fördelar som denna utbyggnad medför såsom möjligheten att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom Centrala Nacka ska därför medfinansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

§ 14 TUNNELBANEUPPGÅNGAR

Exploatören för dialog direkt med Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbana (FUT) gällande tunnelbaneuppgångarna. Eventuellt inköp av kommunal mark i samband med detta sker enligt § 10.

§ 15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler samt omvandling av befintliga lokaler till bostäder inom Nacka Forum innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, GC-vägar, konstruktioner samt övriga anläggningar måste åtgärdas, genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom Fastigheten.

Förändring av befintliga anläggningar kan komma att ske under detaljplaneläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplaneläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen.

Tillståndsbedömning ska utföras på konstruktioner och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen, eller är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda. De allmänna anläggningarna skall uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplaner, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan.

EU

§ 16 DAGVATTEN

Det har utförts en översiktlig dagvattenutredning för programområdet Centrala Nacka, där planområdet för Nacka Forum är beläget inom avrinningsområde 2, Saltsjön. Exploatering inom området ska inte medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med förtätning och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartermark. Föroreningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmateriäl. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen vid Nacka Forum för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras.

§ 17 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplaneläggning och den samordning som krävs för detta arbete samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Vidare ska Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal.

§ 18 ÖVERLÅTELSE TILL BYGGHERRAR

I det fall Exploatören avser att överlåta mark eller byggnader inom kommande etapper till andra företag kommer sådana överlåtelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, bilaga 6 Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal), se § 5 om bilagor.

§ 19 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

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

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta detaljplanarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Fastigheten 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, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

§ 20 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive part, kostnader för kommunens arbete samt kostnader för detaljplaneläggning.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet regleras bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser samt kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av från svensk systemviktig bank (eller likvärdig säkerhet) som kommunen godkänner.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Fastigheten med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

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

§ 21 TVIST

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

§ 22 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 23 ÖVERLÅTELSE

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

Detta ramavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Nacka den.....
För Nacka kommun

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Ort Stockholm och datum 2017-07-06
För Rodamco Forum Nacka KB genom
Rodamco Nacka AB


Lars-Åke Tollemark..... **Per Ronnevik**

Ort Stockholm och datum 2017-07-06
För Rodamco Projekt AB


Lars-Åke Tollemark..... **Per Ronnevik**