

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET
för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26
(Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:1
(kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom
stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm

nedan "*Kommunen*"

nedan "*Exploatören*"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "**Området**". Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.
- 1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "**Fastigheten**", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.
- 1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.
- 1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt **Delprojekt EH**. Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl. Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09,

och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med röd streckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

- 3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därvid:
- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
 - ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
 - ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelse
 - ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANLÄGGNING

- 5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 – 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.
- 5.2 Parterna är överens om att E-området för reservverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverhuset och som betjänar Stadshuset.
- 5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Exploatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.
- 5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.

5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

6.1 Exploatören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSE

7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlätas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplaneläggningen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.

7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Exploatören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2**. Överenskommelse om denna intrångsersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Exploatören ska erlägga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

8.1 Exploatörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Exploatören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.

8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknyttande punkter mellan Exploatörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.

Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens



fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

- 8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytefaktor.

9. FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploaterings genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.
- 9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.
- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.
- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.
- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergtrum så att exploatering på Fastigheten inte försvåras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 11.1 Exploatören ska erlagga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och yttre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår. Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.



- 11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från parternas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.
- 11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagandebeslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.
- 11.4 Exploatören ska erlægga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i exploateringsavtalet.

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

- 12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet erlægga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

- 13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelse, inträngsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.

- 13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST

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



15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

15.1 Ändringar och tillägg till detta ramavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

16. ÖVERLÅTELSE

16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

16.2 Exploatören kan komma att överlåta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delprojekt EH*. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

- 1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
- 1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
- 1.4B Kartbilaga situationsplan
- 5.1 Volymskiss Elverkshuset
- 7.2 Värdeutlåtande gällande markinträng, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun

Elverkshuset AB

Nacka den

Stockholm den

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf

.....
Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare

.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

.....
Peter Utterström, Firmatecknare