

RAMAVTAL

§1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Atrium Ljungberg AB, org.nr 556175-7047, nedan kallad Exploatören, träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheterna Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17, del av Sicklaön 76:1 och del av Sicklaön 40:12.

§2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Den 24 oktober 2016 § 299 antogs Program för Planiaområdet av Kommunstyrelsen, nedan kallat Programmet, se bilaga 1. Syftet med programmet är att bidra till skapandet av en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. 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 – 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 andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

Inom Programmet föreslås totalt ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka station. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt.

Följande målområden för Planiaområdet anges i Programmet:

- En attraktiv och hållbar stadsmiljö
- Ett sammanvävt trafiknät (barriärfritt)
- Ett område för rekreation, lek och möten
- En långsiktig hållbar dagvattensituation
- En grön stad med starka ekologiska samband
- Kulturbyggnader och andra kulturhistoriska spår blir en tillgång för området.

I samband med att Programmet togs upp i kommunstyrelsen framhölls en tydlig politisk vilja att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen. Kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen angavs som en grundförutsättning för den tillkommande exploateringen i området och för beslutet om Programmet.

Under 2014/2015 togs en förstudie fram avseende upphöjning av Saltsjöbanan. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog

kommunfullmäktige i juni 2015 ett inriktningsbeslut om att höja upp Saltsjöbanan och att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Nu pågår ett detaljplanearbete för Saltsjöbanans upphöjning med utgångspunkt från den startpromemoria som beslutats av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 oktober 2015. Samråd har skett mellan den 1 augusti - 12 september 2016. Framtagande av systemhandling har pågått under våren 2016. Nästa planeringsskede är att upprätta en järnvägsplan tillsammans med detaljplaneförslaget under 2017, i ett så kallat samordnat planförfarande. Trafikförvaltningen (SL) ansvarar för framtagande av järnvägsplan. Byggnation planeras påbörjas under 2020.

För stadsbyggnadsprojekt inom Sickla Köpkvarter har parterna ingått avtal med varandra sedan tidigare. Ett exploateringsavtal mellan parterna upprättat år 2008 innehåller åtaganden som berörs av detta ramavtal.

§3 OMRÅDE

Ramavtalet omfattar det område som anges med gulstreckad linje på bifogad karta, se bilaga 2, benämnt Området. Inom Området finns Exploatörens fastigheter Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17 och del av Sicklaön 76:1 som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik samt del av Kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Området ingår i Programmet.

Ramavtalet omfattar även två markanvisningar gällande stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen samt markområde som friläggs då upphöjningen av Saltsjöbanan genomförs, se vidare §11 och bilaga 5. Projekt Upphöjning av Saltsjöbanan ligger inom Programmet och projekt Gillevägen-Atlasvägen angränsar till det.

§4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därmed:

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Området
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelse och markbyten, servitut, ledningsrätter
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal
- Fastställa principer för Exploatörens och Kommunens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar

Till avtalet hör följande bilagor:

Bilaga 1	Karta över Programmet
Bilaga 2	Karta över Området
Bilaga 3	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
Bilaga 4	Beslut om exploatörers medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka
Bilaga 5	Karta över områden för markanvisning
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

§5 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft från och med dagen för båda parter undertecknande samt har godkänts av styrelsen för Atrium Ljungberg AB vid styrelsemöte den 12 september 2017.

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun senast den 31 december 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

§6 DETALJPLANLÄGGNING

För Området kommer en eller flera nya detaljplaner att tas fram. Detaljplanläggningen ska ske 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 startpromemoria (start-PM) som inleder planarbetet för respektive ny detaljplan. Framtagande av start-PM sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.

Enligt Programmet ska följande förutsättningar gälla för Området:

Inom området föreslås ca 600 nya bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska anpassas till den befintliga terrängen i möjligaste mån samtidigt som gaturummet blir tydligt och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Området är Exploatören huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

§7 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallellt med planarbete för Området kommer Kommunen i samråd med Exploatören ta fram gestaltungsprinciper som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Ett gestaltungsprogram ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprogrammet. Kommunen har för avsikt att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungspunkter.

§8 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 förutsätter att exploatörer delar 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.

§9 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Kommunen avser att överlåta sin del av Området som utgör kvartersmark i kommande detaljplan/er till Exploatören för marknadspris genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän. Detta kommer att regleras i ett kommande avtal mellan parterna. Vid denna tidpunkt

är det oklart hur stor del av Områdets östra del som kommer att exploateras. Det kommer att klargöras under detaljplaneprocessen.

Vid värdering ska fördelning av byggrätter ske utifrån den andel av den totala yta kvartersmark inom Området som varje part bidrar med. Varje part får motsvarande andel av Områdets totala BTA byggrätt.

Mark inom Området som i kommande detaljplan/er utgör allmän platsmark ska Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning då de allmänna anläggningarna är utbyggda, vidare detaljer regleras i kommande exploateringsavtal. 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 mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

§10 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 exploaterings 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 inom Området.

§11 MARKANVISNINGAR

Markanvisning av kommunal mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

Stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen

Angränsande till Programmet finns stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen, se bilaga 5. KSSU antog start-PM den 11 augusti 2015 för projektet. Inom projektet föreslås komplettering med nya flerbostadshus, ca 100 bostäder, och aktiva bottenvåningar utmed Gillevägen ska också prövas. Anpassning till terräng, natur- och kulturvärden är viktiga frågor i planarbetet. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter. Inom det område som avses planläggas äger Exploatören mark i områdets västra del och Kommunen äger marken i områdets östra del. Kommunen avser anvisa sitt markområde till Exploatören till marknadsmässigt pris genom en direktanvisning som kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Parterna är överens om ett pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA, ett medelvärde av två oberoende värderingar. Kommunen avser starta detaljplanearbetet för projektet när detta ramavtal har beslutats och undertecknats av båda parter.

Mark som frigörs under upphöjningen av Saltsjöbanan

Inom Programmet pågår ett planeringsarbete för att åstadkomma en upphöjning av Saltsjöbanan vilket nämns i avtalets § 2 och § 14. Järnvägsanläggningen för Saltsjöbanan är belägen på en fastighet som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik. I och med ny planläggning och upphöjning av Saltsjöbanan frigörs mark (se bilaga 5) under spåren där lokaler kan byggas. Marken förutsätts överlåtas från AB Storstockholms Lokaltrafik till Kommunen då upphöjningen är genomförd, troligtvis som 3D-fastighet. Kommunens målsättning är att direktanvisa mark för kommersiella utrymmen som skapas under Saltsjöbanan till Exploatören utan ersättning. Detta under förutsättning att Kommunen erhåller marken från AB Storstockholms Lokaltrafik utan ersättning. Direktanvisningen kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Exploatören och Kommunen är överens om att marken under Saltsjöbanan ska bebyggas med lokaler för ändamål såsom kultur, handel, restaurang/café och liknande. Parterna ska sedan tillsammans definiera vilka utrymmen som är lämpliga för olika typer av lokaler i syfte att uppnå en gemensam vision om ett stadsmässigt och intressant stråk. Vidare utredning ska avgöra huruvida del av utrymmet under Saltsjöbanan ska anläggas även med cykelparkering samt om Kommunen avser äga dessa utrymmen. Det är av stor vikt för Kommunen att nya lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan har en gestaltning som stärker de stadsmässiga kvaliteterna i området och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Gestaltningen av lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan kommer att utredas i kommande planläggning.

§12 MARKFÖRORENINGAR

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

§13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN

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 innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se bilaga 4.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. 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
Hysesrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

För kontor beräknas medfinansiering för utbyggnaden av tunnelbanan enligt Tabell 2.

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%

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

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 Tabell 3.

Tabell 3 – Reducerad medfinansiering

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1 och 2:
2016	80%
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat 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 fastigheter.

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.

§14 MEDFINANSIERING AV SALTSJÖBANANS UPPHÖJNING

Att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen är en tydlig politisk vilja i Kommunen. En förstudie avseende upphöjning av Saltsjöbanan har tagits fram. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog kommunfullmäktige 15 juni 2015 ett inriktningsbeslut om att fortsätta med planeringen av området kring Nacka station och att utgångspunkt för fortsatt planering av området ska vara att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen skapas samt att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Kommunen och Trafikförvaltningen håller på att upprätta ett genomförandeavtal mellan parterna som reglerar förutsättningarna rörande upphöjningen av Saltsjöbanan.

Upphöjningen av Saltsjöbanan innebär stor förbättring för flöden mellan målpunkter på båda sidor om Värmdövägen. Nya stråk leder till bland annat nya gångvägar, cykelvägar och till hållplatser för kollektivtrafiken. Den nya lösningen skapar en miljö med attraktiva offentliga rum av hög kvalitet och

stadsmässighet som innebär att området vid Sickla-Planian bättre kan konkurrera med andra stadsdelcentra i Storstockholm. Exploatörer inom Programområdet kommer att ta del av de fördelar som upphöjningen av Saltsjöbanan medför med ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom Programområdet ska därför medfinansiera upphöjningen av Saltsjöbanan beroende på antal bostäder som planeras enligt programmet.

Exploatören ska erlægga 57 miljoner kronor till Kommunen som bidrag för utbyggnad av upphöjningen av Saltsjöbanan under förutsättning att detaljplan som tas fram för Området vinner laga kraft. Beloppet är angivet i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivet belopp justeras i förhållande till förändring i entreprenadindex från januari 2015. Beloppet ska erläggas till Kommunen kvartalsvis under 4 år med första betalning som ska ske vid byggstart för Saltsjöbanans upphöjning. Om detaljplan vinner laga kraft efter byggstart för Saltsjöbanans upphöjning så sker första betalningen vid tidpunkt för laga kraftvunnen detaljplan.

§15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är som regel huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis gator och parker.

För kommande utbyggnad av Området gäller följande: Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar utanför Området inklusive allmänna anläggningar som Planiavägen och Järlaleden. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom Området och dessa ska lämnas över till Kommunen efter genomfört projekt.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som Kommunen bygger ut utanför Området erlægga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr per BTA¹ bostad och lokal som tillskapas inom Området på Exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Exploateringsbidraget avser utbyggnad i den omfattning som beskrivs i Programmet. Utbyggnaden ska samordnas med Exploatörens utbyggnad av Området i möjligaste mån. Totalsumman för exploateringsbidrag samt betalningstidpunkt fastställs i samband med detaljplanens antagande i exploateringsavtalet.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, gång- och cykelvägar m m kan behöva åtgärdas genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom utbyggda Området. 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. De allmänna anläggningarna skall vidare uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

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

¹ BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda.

§16 MOMSKOSTNAD

Där Exploatören utför anläggningar på allmän plats inom Området som lämnas över till Kommunen, se §15, ska Exploatören ha rätt att få tillbaka återvunnen moms på utfört arbete, inom vad som är möjligt med gällande lagstiftning. Återbetalning ska ske löpande och utan dröjsmål.

§17 DAGVATTEN

En förutsättning för den tillkommande bebyggelsen i Området är att en långsiktigt hållbar dagvattensituation skapas inom området för Programmet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp. Efter att ett flertal alternativa lösningar utretts tog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 beslut om att planera för en reningsbassäng i Kyrkviken.

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 kvartersmark. Föroreningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmateriäl. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras. Kommunen kommer att studera möjlighet till öppen dagvattenhantering inom Området i kommande detaljplanearbete.

Dagvatten som härrör från andra delar av Planiaområdet planeras ledas in genom Områdets södra del för att sedan ledas vidare till Kyrkviken för att renas. Hanteringen av detta externa dagvatten inom Området ska samordnas med exploatörens hantering av Områdets interna dagvatten. En möjlighet är att dagvatten i denna del av Området sker i en så kallad öppen dagvattenanläggning. Hur dagvattenhanteringen ska se ut får studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Exploatören ska inte bekosta merkostnader som orsakas av hanteringen av detta externa dagvatten inom området.

§18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlægga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB. Bolaget ansvarar för kommunens vatten och avloppsanläggningar vad det gäller förvaltning, drift och underhåll.

§19 UPPLÅTELSEFORMER

Kommunen och Exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Området.

§20 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med avtal, detaljplaneläggning inkl. utredningar, projektering, upphandling, bygglösning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de

allmänna anläggningarna. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande stimpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal. Ersättning ska erläggas mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

§21 SAMORDNING OCH STÖRNINGAR

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplan/er, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan. Exploatören ska minimera störningar på omgivningen och ska samordna sina arbeten med Kommunens och andra exploatörers omkringliggande projekt.

§22 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

I det fall Exploatören avser att överlåta mark till andra företag kommer sådana överlåtelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal och kommande exploateringsavtal. Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, se bilaga 6, Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal).

§23 AVBRYTANDE AV PLANARBETE

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbeten eller häva och säga upp detta ramavtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Exploatörens fastigheter inom Området ska antas eller vinna laga kraft. Om detaljplanarbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

§24 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal skall upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

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

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av bankgaranti eller likvärdig garanti som Kommunen godkänner.

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

Markanvisningsavtal ska upprättas för de områden som direktanvisas och överläts till Exploatören.

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

§25 TIDIGARE AVTAL

I exploateringsavtalet för Sickla Köp kvarter (KFKS 2008/624-050), som tecknades mellan parterna 2008-12-09, återfinns följande formulering i avtalets § 11:

”I samband med att exploatören ikläder sig ett finansieringsansvar enligt denna paragraf ska Atrium LjungbergGruppen befrias från bidrag till gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplaneläggning och en framtida exploatering av byggrätter på sina fastigheter öster om Planiavägen (Sicklaön 115:1 och 117:17) och vid Gillevägen (Sicklaön 265:5).”

Parterna är överens om att ovanstående stycke härmed utgår från exploateringsavtalet. Exploatören kommer därmed kunna åläggas kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplaneläggning och en framtida exploatering av byggrätter på fastigheterna Sicklaön 115:1, 117:17 och 265:5. I övrigt gäller avtalet för Sickla köp kvarter med oförändrat innehåll.

§26 TVIST

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

§27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§28 ÖVERLÅTELSE

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

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

Nacka den

Nacka den

För Nacka kommun

För Atrium Ljungberg AB

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Ulf Crichton
Exploateringschef