

2006-05-22

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

§ 1 Parter

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KF Fastigheter AB (org.nr 556033-2446), nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

1. Stockholm Dykeri AB, orgnr. 556001-9092, ägare till Sicklaön 38:1, 38:3 och 13:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 655 Stockholm

2 Fastighets AB Kvarnholmen, orgnr. 556001-2477, ägare till Sicklaön 38:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

3. Fastighets KB Gäddviken, orgnr. 969658-0894, ägare till Sicklaön 37:40

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

4. Ankarslutaren Öst KB, orgnr. 969645-1674, ägare till Sicklaön 37:43

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

Ovan angivna parter 1-4, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KF Fastigheter AB.

§ 2 Bakgrund, syfte

Kommunen och Fastighetsbolaget har gemensamt tagit fram ett förslag till detaljplaneprogram för utveckling och komplettering av bebyggelsen på Kvarnholmen/Gäddviken nedan kallat Programmet. Området avgränsas på karta bilaga 1.

Detta avtal syftar till

- att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen vilken bygger på den exploatering som beskrivs i Programmet.

2006-05-22

- att fastlägga grunderna och riktlinjerna för de exploateringsavtal som skall upprättas för varje detaljplan
- att fastlägga Fastighetsbolagets kostnader för övergripande trafikåtgärder, vid Henriksdals trafikplats och ny förbindelse via bro över Svindersviken samt kommunens ansvar för att färdigställa anläggandet av bron och Henriksdals trafikplats.

§ 3 Villkor för att avtalet ska kunna godkännas eller bli giltigt.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detaljplaneprogrammet med förslag upprättat maj 2005 senast 2006-09-18.
2. kommunen godkänner detta avtal senast 2006-~~09-18~~ 12-31 *RuS* *reg*

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 Planprocessen

Påbörjande och antagande av detaljplaner

Kommunen åtar sig att senast 3 månader efter att detta avtal blivit giltigt påbörja och driva planarbete, genom bl.a. fördjupad översiktsplan, för den övergripande trafikinfrastrukturen. Målsättningen är att planer inom programområdet skall kunna antas i så tidigt skede som möjligt och för så stor del av bebyggelsen som möjligt. Kommunen kommer därmed att initiera respektive påbörja planarbete för förstärkt infrastruktur vid Henriksdals trafikplats och för ny broförbindelse över Svindersviken.

Planarbetet inom Kvarnholmen skall omfatta en första etapp med 4 detaljplaner, Sillkajen, Platån, Södra kajen och Kvarnområdet. Detta arbete skall drivas parallellt med erforderligt planarbete vad avser den övergripande trafiklösningen. Kommunen skall påbörja detaljplaneetapp senast 6 månader efter det att fastighetsbolaget meddelat att man vill påbörja planläggning av respektive etapp.

Innan kommunen antar detaljplan för bebyggelse inom programområdet måste följande villkor vara uppfyllda.

1. Antagen och lagakraftvunnen detaljplan för den övergripande trafikinfrastruktur som kommunen anser vara erforderlig för aktuell bostadsetapp.
2. Nödvändiga planer enligt väglagen har beslutats och vunnit laga kraft.
3. Nödvändiga beslut och tillstånd enligt andra lagar.
4. Kommunala beslut om erforderliga investeringar i den övergripande trafikinfrastrukturen.

2006-05-22

Ovanstående gäller dock ej för planläggningen av Kvarnområdet exklusive nybyggnation på nordvästra kajen.

Etappavgränsning av detaljplaner

Preliminär geografisk etappordning framgår av programmet. Den definitiva avgränsningen avgörs i respektive detaljplan. Etappindelningen anpassas så att trafikförsörjningen kan ordnas på ett för kommunen acceptabelt sätt.

Markutnyttjande

Enligt Programmet föreslås 210.000 m² BTA tillkommande ljusa våningsytor och 90.000 m² BTA inom befintliga hus, varav 20.000 m² BTA utgör nya ytor som kan tillskapas genom nya bjälklag. Av den totala arean bedöms 200.000-220.000 m² BTA bestå av bostäder och övrig del av kontor, skola, handel och restauranger etc. Kommunen åtager sig att verka för att programmet fullföljs med detaljplaner som sammanlagt medger ovanstående markutnyttjande.

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal ska upprättas för respektive etapp innan planarbetet påbörjas. Principen ska vara att Fastighetsbolaget bekostar allt arbete som krävs för att få fram en detaljplan till antagande och befrias sedan från planavgift. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för kommunens arbete. Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå planavtal.

Exploateringsavtal

Innan respektive detaljplan antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som för respektive etapp bland annat reglerar marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar, villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 5 Marköverlåtelse allmän plats, servitut och fastighetsbildning.

Fastighetsbolaget ska överlåta allmänplatsmark i de kommande detaljplanerna till kommunen utan ersättning. Detsamma gäller nyttjanderätts-, ledningsrätts- och servitutsupplåtelse av olika slag för allmänna ändamål. Mark som överlåts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolaget bekostar all fastighetsbildning som krävs för genomförandet.

§ 6 Utseende av byggherrar

Fastighetsbolaget avser att överlåta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlåtelse ska vara förenade med

2006-05-22

övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta avtal inte kan genomföras och att kommunen därigenom lider skada, ska kommunen vara berättigad till skadestånd från Fastighetsbolaget.

§ 7 Bebyggelse på kvartersmark

Q-märkning

Viss befintlig bebyggelse kommer att skyddas med så kallad Q eller q-märkning i kommande detaljplan. Parterna ska verka för att sådana restriktioner inte omöjliggör en lämplig användning av berörda byggnader. Fastighetsbolaget förbinder sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvartersmarken utan ersättningsskyldighet för kommunen.

Användning av kvartersmark

Huvuddelen av byggrätterna skall nyttjas för bostadsbebyggelse. De byggnadsreglerande bestämmelserna bör dock ges största möjliga flexibilitet, t ex bör byggrätter kunna medges för flera alternativa ändamål.

Avstående från förköpsrätt.

Kommunen kommer i respektive exploateringsavtal avstå från förköpsrätt för fastigheterna inom de detaljplaner som är den direkta följden av detta avtal. Avståendet av förköp begränsar sig till respektive detaljplans genomförandetid.

Skolor, förskolor / barnomsorg.

Fastighetsbolaget ska medverka till att behovet av mark och lokaler för fritidsverksamhet, skolor, förskolor och barnomsorg samt byggnader och anläggningar för idrott och lek inom området tillgodoses i den takt som bostadsbebyggelsen kräver det. Ramar för kommunens hyra av lokaler kommer att regleras i exploateringsavtal.

Boendeformer

Fastighetsbolaget ska besluta om boendeformen, men sträva efter en blandning av olika boende- och upplåtelseformer och ska medverka till att kommunens behov av gruppboendestäder och annat särskilt boende kan tillgodoses inom området.

§ 8 Gator och parker – behov och huvudmannaskap

För områdets bebyggande krävs omfattande ombyggnad och nyanläggning av gator och andra allmänna platser, såväl inom som utanför det markområde som Fastighetsbolaget äger i dag.

A: För trafikförsörjning till området:

Henriksdals trafikplats: I den fördjupade översiktsplan för de västra delarna av Sicklaön som togs fram år 2000 konstaterades att trafikplatsen behövde byggas om provisoriskt med anledning av de planerade exploateringarna i Norra Sickla. I det skedet var omfattningen av exploateringen på Kvarnholmen inte känd. Den nu aktuella exploateringen medför ytterligare belastning på trafikplatsen och exploateringen kan inte genomföras utan att trafikplatsens kapacitet ökar ytterligare. En ny trafikplats måste därför anläggas.

Kvarnholmsvägen: Sträckan mellan Henriksdals trafikplats och Finnbergstunneln samt själva tunneln har och kommer att byggas om och rustas upp med anledning av övriga exploateringar på Norra Sickla. Kvarnholmens exploatering kräver ytterligare åtgärder, bland annat på sträckan mellan Finnbergstunneln och Kvarnholmen.

Ny väg- och broförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka: Alternativa vägsträckningar mellan brofästet och centrala Nacka finns. Henriksdals trafikplats har vare sig i befintligt eller ombyggt skick kapacitet att trafikförsörja hela den tillkommande exploateringen på Kvarnholmen. Den nya broförbindelsen utformas därför för såväl bil-, gång- och cykel- samt kollektivtrafik (buss). En etappindelning som bygger på att broförbindelsen byggs ut före en ny trafikplats vid Henriksdal kan medföra att koppling till nya västliga ramper på Värmdöleden blir nödvändig.

B: Inom Fastighetsbolagets markinnehav av gemensam karaktär, kommunalt huvudmannaskap:

Utgångspunkten vid bestämmande av huvudmannaskap ska vara programmets riktlinjer. Kommunen föreslås där vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås de i programmet redovisade huvudvägarna i trafikavsnittet, all park- och naturmark samt en strandpromenad/gång- och cykelväg på fast mark runt hela Kvarnholmen. Kommunen ska inte vara huvudman för kajkonstruktioner. Under planarbetet avgörs mer i detalj, vad som skall vara allmän plats.

Kommunen föreslås även att vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten- och avlopp. Omfattningen skall utredas i planarbetet.

C: Inom Fastighetsbolagets markinnehav, av lokal karaktär:

Ytterligare lokalgator, VA-ledningar, lekplatser, gång- och cykelförbindelser etc. inom de kommande detaljplaneetapperna tillkommer men har inte utretts i programmet.

§ 9 Allmänna anläggningar – genomförande

Trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och villkor ska närmare belysas och regleras i kommande exploateringsavtal.

Tidsmässig koppling anläggningar – detaljplaneetapper

I respektive detaljplaneetapp och exploateringsavtal ska klargöras vilka allmänna anläggningar som behöver genomföras och i vilken ordning.

Initiering och ansvar för utbyggnad

Kommunen skall initiera erforderligt arbete för ökad kapacitet i Henriksdals trafikplats och för den nya bron över Svindersviken samt svara för utbyggnad av anläggningarna under § 8 punkt A. Kommunen skall verka för att anlägga erforderlig ny förbindelse till det allmänna vägnätet via bro över Svindersviken så att trafiken kan öppnas senast 2011-12-31.

Fastighetsbolaget bygger ut samtliga övriga gator, parker och andra allmänna platser, liksom kvartersvägar och gång- och cykelstråk som ska vara tillgängliga för allmänheten på kvartersmark, enligt villkor i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbolaget bekostar och bygger ut och om de ledningar för vatten och avlopp (spill- och dagvatten) som krävs för den nya bebyggelsen.

Överlämnande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar inom planområdena som överlämnas till kommunen skall vara i fullgott skick utan skador eller felaktigheter. Detta gäller såväl befintliga som nya anläggningar.

§ 10 Allmänna anläggningar – finansiering.

Fördelning Fastighetsbolaget - kommunen.

Som bidrag till de anläggningar som nämns under § 8 punkt A ovan erlägger Fastighetsbolaget till Kommunen sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för nybyggnation och för ersättning av ytor för rivna byggnader med nya m² bostäder och lokaler. När ersättningen uppgår till etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kr i penningvärde för juli 2006 betalar Fastighetsbolaget fortsättningsvis fyrahundra (400) kr/m².

(BTA beräknas enligt svensk standard SS 021053. BTA för våningsplan delvis under mark beräknas i detta fall enligt SS 021053, 11.3.1.c inklusive ytterväggar.)

Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

2006-05-22

Ersättningen betalas etappvis vartefter exploateringsavtal godkänns och detaljplaner för området vinner laga kraft. Ersättningen justeras med KPI så att den motsvarar penningvärdet för juli 2006.

Åtgärder enligt § 8 punkt B och C utförs och bekostas av Fastighetsbolaget.

Befrielse från gatukostnader och anläggningsavgift för VA.

I och med att Fastighetsbolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska de berörda fastigheterna anses ha erlagt den gatukostnad som kan tas ut med anledning av anläggningsarbetena som krävs för genomförande av detaljplanerna som är kopplade till Programmet. Befrielsen gäller inte framtida förbättringar.

Efter att Fastighetsbolaget byggt den VA-kapacitet som krävs för en detaljplan är fastigheterna inom detaljplaneområdet befriat från VA-anläggningsavgift för den bebyggelse detaljplanen medger.

§10b Tidigare avtal

Avtal angående anläggning och anslutning av vatten- och avloppsanläggningar mm från fastigheter på Kvarnholmen, Gäddviken och Finnberget mellan Nacka kommun och Kooperativa förbundet, ekonomisk förening undertecknat den 18/5 1973 och 29/5 1973 skall när förutsättningar finns upphöra att gälla för respektive område som detaljplaneläggs.

Målsättningen är att avtalet i sin helhet ska upphöra.

§ 11 Säkerhet

För fullgörandet av Fastighetsbolagets skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal skall Fastighetsbolaget ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner.

§ 12 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras i domstol på Kommunens hemort.

§ 13 Kontaktorgan

Kommunens kontaktorgan är Exploateringsenheten.

§ 14 Överlåtelse av avtalet

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

2006-05-22

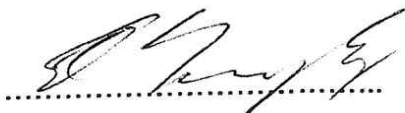
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 28/9 2006

Stockholm... den 21/8 - 2006

För Nacka kommun

För KF Fastigheter AB



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bert-Olof Gustavsson



Pia Ström-Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

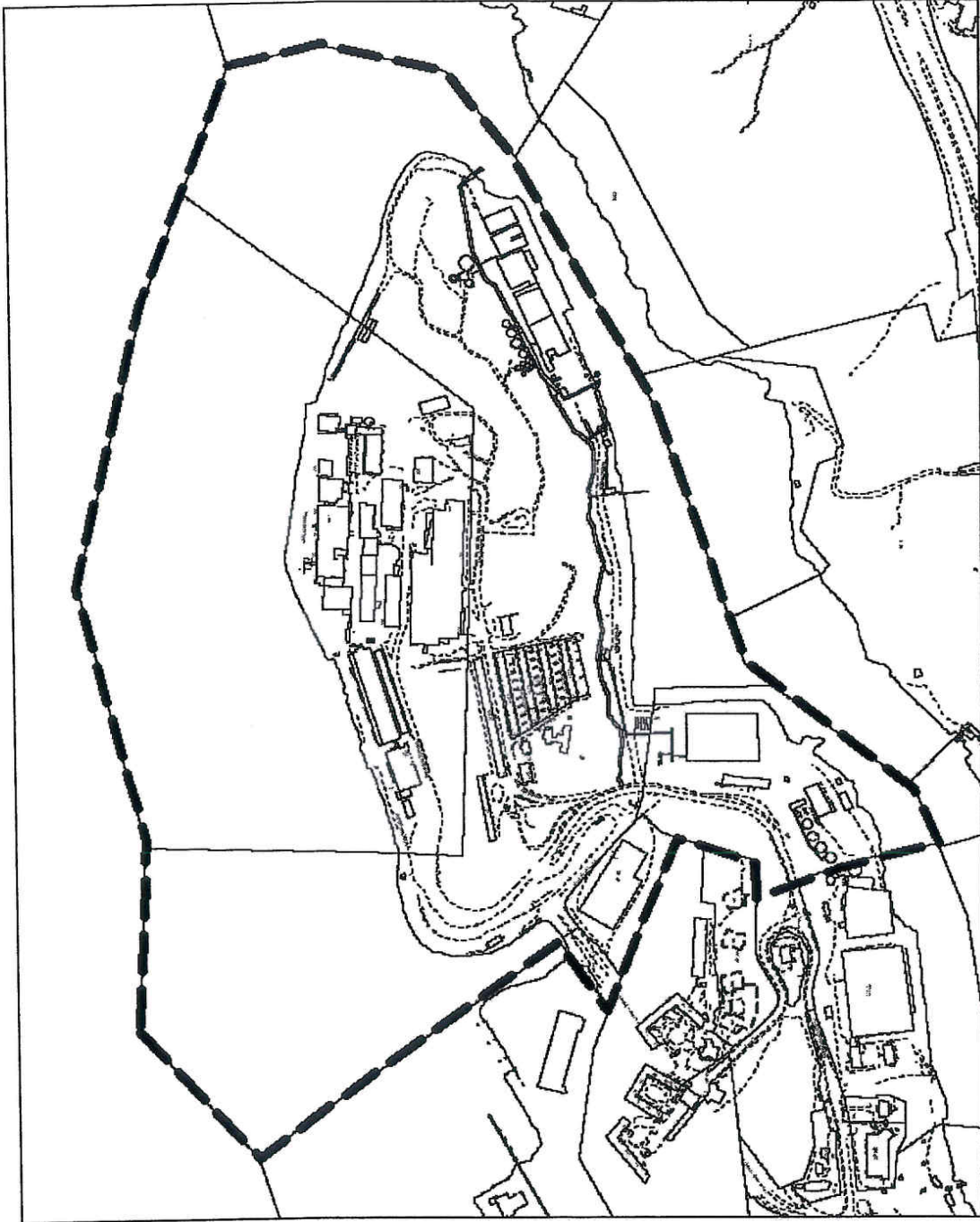
.....

.....



Bilaga 1

Bilaga till avtal om Kvarnholmen



Ⓟ *[Handwritten signature]*