

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ”**Kommunen**”, och Wallenstam AB, org.nr. 556072-1523, ”**Exploatören**”, gemensamt benämnda som ”**Parterna**”, har nedan träffats följande

TILLÄGG TILL RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM OCH MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av Älta 24:3 och del av Älta 24:2, och del av fastigheten Älta 10:1

nedan benämnt ”**Tilläggsavtalet**”

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Kommunstyrelsen beslutade den 11 februari 2013 §47 att ingå en avsiktsförklaring med Exploatören. Syftet var att gemensamt utveckla området runt Älta, där Nacka kommun bland annat förbinder sig att anvisa 50% av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Exploatören. Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015 §235 *Detaljplanprogram för Ältas nya centrum*, ”**Programmet**”, som föreslår ett nytt centrumkvarter, 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Flera detaljplaner kommer att prövas inom området för Programmet. Exploatören och Kommunen har den 18 december 2015 ingått ett Ramavtal för Älta centrum ”**Ramavtalet**”, som omfattar hela området för Programmet. Ramavtalet reglerar översiktligt förutsättningarna för kommande detaljplaner bland annat avseende principer för marköverlåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar och planering av nya förskolor.

Detta tillägg till Ramavtalet ska gälla för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö ingående i Programmet. Bestämmelser i detta Tilläggsavtal som avviker från bestämmelser i Ramavtalet gäller före Ramavtalet såvitt avser Sydvästra Stensö.

En startpromemoria för Sydvästra Stensö är framtagen och beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 februari 2020 §22. Detaljplanen för Sydvästra Stensö ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32 500 kvadratmeter bruttoarea BTA varav ca 25 000 kvm BTA inom Exploatörens fastigheter, en förskola för minst 110 barn och kommunala anläggningar för park- och gatumark, nedan benämnd ”**Detaljplanen**”. Den nya bostadsbebyggelsen uppförs av Exploatören och Titania Holding AB. Programmet föreslår fyra nya förskolor inom programområdet. Sydvästra Stensö bedöms av kommunen utgöra en lämplig plats för en av dessa förskolor. Det markområde som preliminärt ska nyttjas

som förskola inom Detaljplanen framgår av **Bilaga 1**, där den del av markområdet som anvisas Exploatören nedan är benämnt som ”**Markanvisningsområdet**”.

Exploatören är moderbolag i Wallenstamkoncernen. När det i detta Tilläggsavtal står att Exploatören äger en fastighet avses fastighet eller fastigheter som ägs av bolag i samma koncern som Exploatören.

Exploatören är ägare av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 och Kommunen är ägare av fastigheten Älta 10:1. Inom delar av fastigheterna pågår ett gemensamt arbete att ta fram Detaljplanen. Preliminär avgränsning för Detaljplanen och ingående fastigheter framgår av **Bilaga 1**, och benämns nedan som ”**Planområdet**”.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i **Bilaga 2**.

2 § SYFTE

Syftet med Tilläggsavtalet är att reglera markanvisning för förskola, principer för att fastställa marknadsvärdet för de övriga marköverlåtelse som kommer genomföras i samband med genomförande av Detaljplanen samt ansvaret för planering och genomförande av förskolan inom Planområdet.

3 § DETALJPLAN

Exploatören har den 24 februari 2020 träffat ett planavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet har reglerats.

Planarbetet pågår och Detaljplanen beräknas gå ut på samråd Q3-Q4 2023.

4 § MARKÖVERFÖRINGAR

För att Detaljplanen ska kunna genomföras kommer flera marköverföringar ske mellan Parterna. Omfattningen av marköverföringarna kommer att utredas vidare under detaljplaneprocessen och fastställas i samband med Detaljplanens antagande. Preliminära marköverföringar framgår av Bilaga 3.

Parterna är överens om att inför exploateringsavtalets tecknande i samband med Detaljplanens antagande fastställa marknadsvärdet för marken avseende *bostäder och allmän platsmark*, genom att gemensamt ta in tre värderingar per markanvändning för oberoende värdering. Värderingarna ska utföras av auktoriserad värderare, som har auktorisation utfärdad av Samhällsbyggarna, sektionen för Fastighetsvärdering. Marknadsvärdet och ersättningen för fastighetsregleringarna för respektive markanvändning ska beräknas från ett medelvärde av dessa tre värderingar.

Parterna tar fram ett gemensamt värderingsunderlag med förutsättningar som ska tillämpas för värderingsuppdragen. Framtagande av värderingsunderlaget ska utgå från 4.1 § *Kvartersmark för bostäder* och 4.2 § *Allmän platsmark*. Beställning och leverans av de tre värderingarna ska ske vid samma tidpunkt. Kostnaden för värderingarna delas

lika mellan Parterna, Kommunen har dock endast möjlighet att bekosta värderingsuppdrag enligt vid tidpunkten för beställning gällande ramavtal.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt 8 § *Exploaterings- och markgenomförandeavtal*.

För markområden inom Exploatörens fastigheter som i Detaljplanen planläggs för teknisk anläggning (E-område) utgår ingen ersättning. Åtkomst till E-område ska säkerställas genom avtal mellan Nacka Energi och Exploatören.

4.1 § Kvartersmark för bostäder

Markområden, utöver det område som har markanvisats till Titania Holding AB, inom Kommunens fastighet Älta 10:1 som i Detaljplanen planläggs som kvartersmark för bostäder överförs till en eller flera av Exploatörens fastigheter. Parterna är överens om att genomsnittsvärdesprincipen ska tillämpas vid bestämmande av ersättning för kvartersmark avsedd för bostadsändamål och utgår från värderingarna enligt 4 § *Marköverföringar*. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde kr/kvm ljus BTA för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

Parterna är även överens om att ersättningsbedömningen förutsätter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och avser värdet då ersättning för utbyggnad av allmän plats och plankostnader är erlagd men exklusive VA- och andra anslutningsavgifter. Byggrättsvärde kr/kvm ljus BTA ska tas fram för både hyresrätter och bostadsrätter. Platsbesök förväntas genomföras vid framtagande av värderingen. Kostnadsansvar för eventuella markföreningar regleras i Ramavtalet, vilket även förtydligas under 4.3 § *Markföreningar*.

Exploatören förbinder sig att upplåta bostäderna med hyresrätt för de byggrätter som regleras över från Kommunens till Exploatörens fastighet. Exploatören ska garantera att dessa bostäder förblir upplåtna med hyresrätt under en period om minst 10 år från det att slutbesked erhållits. För det fall bostäderna upplåts med bostadsrätt inom den angivna tidsperiodens utgång utgår en tilläggsersättning till Kommunen motsvarande mellanskillnaden på byggrättsvärdet för upplåtelse med hyresrätt och byggrättsvärdet för upplåtelse med bostadsrätt per kvm ljus BTA bostad.

4.2 § Allmän platsmark

Markområden inom Exploatörens fastigheter som i Detaljplan planläggs som allmän platsmark överförs till Kommunens fastighet Älta 10:1. Enligt § 7 i Ramavtalet ska mark för allmän plats överlåtas till Kommunen mot marknadsmässig ersättning. Marknadsmässig ersättning ska bestämmas utifrån värderingarna enligt 4 § *Marköverföringar*.

4.3 § Markföreningar

Mark som överlåts, inklusive område som markanvisas enligt 5 § *Markanvisning av förskola*, ska, enligt Ramavtalet, inte innehålla otillåtet höga halter av föreningar med hänsyn till planerad användning. Parterna är överens om att detta innebär att vardera

parten ansvarar för att bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som kommer överföras till annan part. Riktvärden för sanering utgår från ny markanvändning i Detaljplanen.

5 § MARKANVISNING AV FÖRSKOLA

För att tillgodose del av behovet av förskoleplatser inom området för Programmet ska en ny förskola för minst 110 barn prövas i Detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att förskolan ska uppföras och verksamheten avses drivas av en privat aktör. Exploatören ska i Detaljplanen utreda förutsättningar för planering och byggnation av en förskola. Byggnaden ska ha en yta om minst 10 kvm BTA per barn, totalt ca 1100 kvm BTA. Förskolegården ska ha en friyta om minst 18 kvm per barn, totalt ca 2000 kvm. Inom förskolans fastighet ska yta för cykelparkering och väderskyddad barnvagnsparkering inrymmas. Personalparkering kan av Exploatören lösas på annan plats inom gångavstånd.

Markanvisningsområdet avses överföras till en av Exploatörens intilliggande fastigheter. Ersättningen för Markanvisningsområdet ska vara marknadsmässig och kommer fastställas genom en marknadsvärdesbedömning utförd av oberoende värderare. För bedömning av marknadsvärdet ska tomtens förutsättningar beaktats utifrån läge, tomtens byggharhet samt att personalparkering inte kan anordnas inom blivande tomt för förskolan. En värdering för Markanvisningsområdet togs fram i december 2022 med ett byggrättsvärde på 2000 kr/kvm ljus BTA för ändamål Förskola. En ny värdering ska tas fram inför tecknande av markgenomförandeavtal för att säkerställa marknadsvärdet vid den nya tidpunkten.

Parterna är överens om att genomsnittsvärdesprincipen ska tillämpas vid bestämmande av ersättning för kvartersmark avsedd för Förskola. Värdering kan tas fram i samband med värderingarna enligt *4 § Marköverföringar*. Ersättningsbedömningen ska förutsätta att Detaljplanen har vunnit laga kraft och avse värde då ersättning för utbyggnad av allmän plats och plankostnader är erlagd men exklusive VA- och andra anslutningsavgifter.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras närmare i kommande markgenomförandeavtal som Parterna ska träffa enligt *8 § Exploaterings- och markgenomförandeavtal*.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om tre år från och med detta avtals undertecknande, har en option att ensam förhandla med Kommunen om att ingå ett markgenomförandeavtal avseende förskola.

5.1 § Teknisk anläggning, servitut och rättigheter

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

5.2 § Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen.

Parterna ska delge varandra erforderlig information som Parterna behöver för sin kommunikation avseende Planområdet och närliggande utbyggnadsområden.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser rörande förskolan utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning. Exploatören ska bekosta dessa kommunikationsinsatser.

5.3 § Konsten att skapa stad

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Markanvisningsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

Vilka åtgärder Exploatören ska delta i, utföra eller medfinansiera inom Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” kommer regleras i kommande avtal enligt 8 § *Exploaterings- och markgenomförandavtal*.

5.4 § Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

6 § MILJÖÅTGÄRDER

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

7 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Planområdet kan behöva ske etappvis.

En förstudie har genomförts av Exploatören avseende planering av ett mobilitetshus vid befintlig infartsparkering invid Ältavägen/Ältabergsvägen. Syftet var att utreda förutsättningarna för att lösa parkeringsbehovet för bebyggelse i närområdet, där ny

bebyggelse i Sydvästra Stensö ingick i förstudien. Om planeringen av mobilitetshuset förverkligas innebär det att parkeringsfrågorna behöver samordnas mellan projekten.

8 § EXPLOATERINGS- OCH MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska Parterna, eller bolag inom Exploatörens koncern, ingå markgenomförandeavtal avseende Markanvisningsområdet för förskola samt exploateringsavtal som reglerar genomförandet av Detaljplanen bortsett från markanvisningen för förskola. Markgenomförande- respektive exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta detta Tilläggsavtal och Ramavtalet i tillämpliga delar för Sydvästra Stensö.

9 § ÖVERLÅTELSE

Exploatören har rätt att efter Kommunens skriftliga godkännande överlåta Tilläggsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för Tilläggsavtalet fullgörande. En överlåtelse av Tilläggsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Tilläggsavtalet.

Om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta Tilläggsavtal, ska Exploatören skriftligen förbinda den nye ägaren att följa detta Tilläggsavtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen innan överlåtelse av fastighet eller del av fastighet sker.

10 § GILTIGHET

Tilläggsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Tilläggsavtalet inte vinner laga kraft eller
- Markgenomförandeavtal enligt § 8 *Exploaterings- och markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Tilläggsavtalet.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Tilläggsavtalet är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

11 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Tilläggsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

12 § TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av Tilläggsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

13 § ÖVRIGT

I övrigt ska Ramavtalet gälla på oförändrade villkor.

* * * * *

Tilläggsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Wallenstam AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Mathias Aronsson

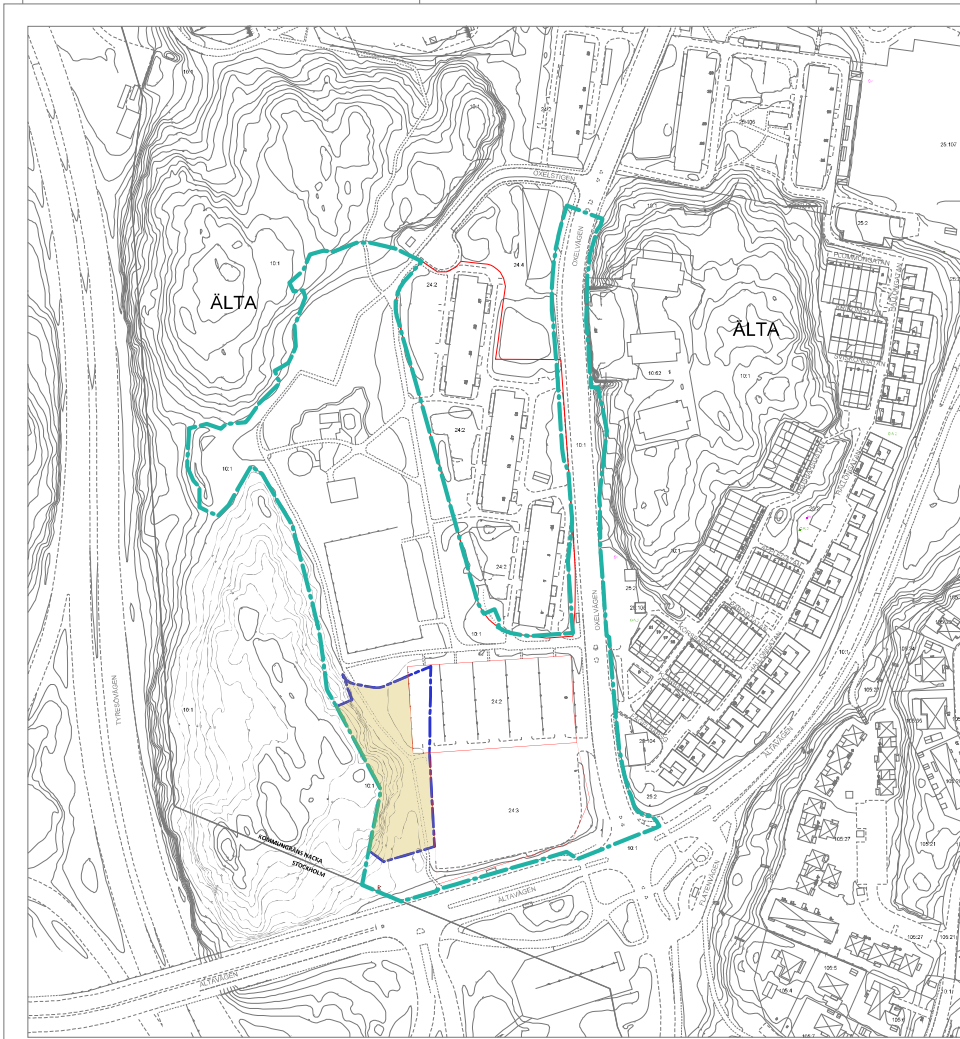
.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
Per-Anders Aldeholm

BILAGOR

- Bilaga 1 Kartbilaga
- Bilaga 2 Definition av ljus BTA
- Bilaga 3 Preliminära marköverföringar

BILAGA I



- Fastighetsgräns
- - - Planområde
- - - Preliminärt område för förskoletomt
- Markanvisningsområde



Skala: 1:2000(A3), framtagen 2023-05-07
0 10 20 30 40 50m

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

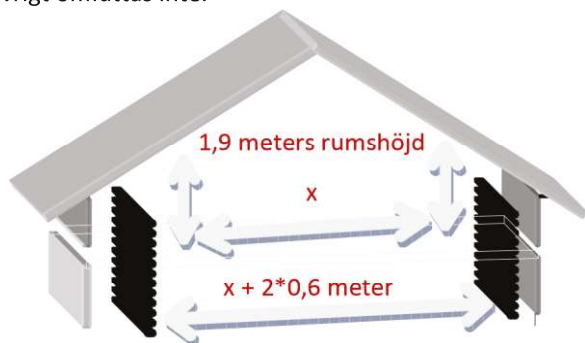
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



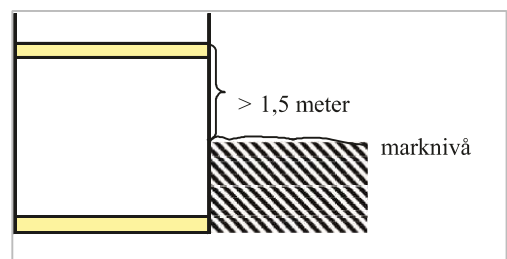
$$\text{Ljus BTA} = \text{husslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

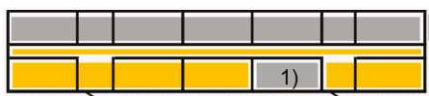
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



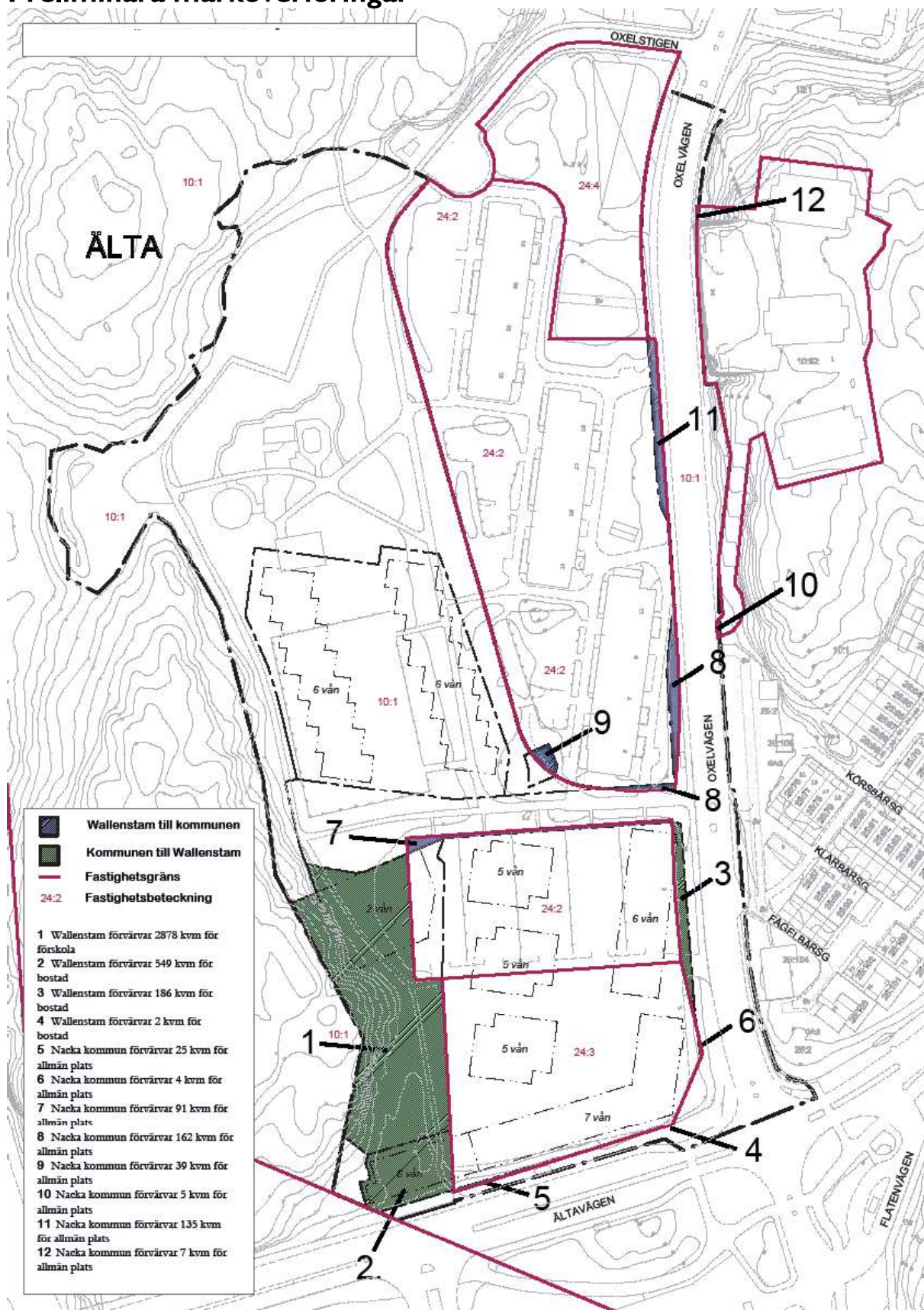
Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

Preliminära marköverföringar



Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Alla elektroniska underskrifter listas i signaturpanelen. De tio första underskrifterna listas även på den här sidan.

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS.

Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller med SignPorts valideringstjänst. Andra valideringstjänster kan användas förutsatt att dessa uppfyller de tekniska kraven enligt internationella standarder.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

** Värderna markerade med en asterisk har validerats mot beviset från den legitimeringstjänst som användes för underskriften.*

Underskrift 1

Namn: Mathias Aronsson
Identifieringsmetod: Mobilt BankID
Organisation: Wallenstam AB
Befattning: VVD
Datum och tid: 2023-08-25 13:08:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: 12e4facd9ee64485959135a6125e8141

Underskrift 2

Namn: Per-Anders Aldeholm
Identifieringsmetod: Mobilt BankID
Datum och tid: 2023-08-25 13:28:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 38c310f85794405b826a80aa57e5ebcd