

## **RAMAVTAL – DEL AV RYSSBERGEN för del av Sicklaön 13:3 i Nacka kommun**

nedan benämnt "**Ramavtalet**" eller "**detta avtal**" har träffats mellan

### **I. PARTER**

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

NackaMark Exploatering KB  
Org.nr 916633-8401  
c/o Skanska Sverige AB  
112 74 Stockholm

nedan "**Kommunen**"

nedan "**Exploatören**"

### **2. BAKGRUND OCH FASTIGHETSÄGANDE**

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 13:3, nedan "**Fastigheten**", belägen i Ryssbergen i Nacka kommun. Fastighetens area är cirka 19 hektar.

För Fastigheten finns en detaljplan sedan tidigare, DP 535, som avser Kvarnholmsförbindelsen.

Ryssbergen är en del av planprogrammet Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Start-PM för del av Ryssbergen antogs på delegation den 11 februari 2016 i samband med att planarbetet påbörjades.

Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av Fastighetens sydöstra delar i syfte att möjliggöra bostäder, förskola och verksamheter. Övriga delar planeras bli naturreservat. Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM:et för stadsbyggnadsprojektet del av Ryssberget.

### **3. OMRÅDET**

Detta Ramavtal omfattar det område inom Fastigheten som anges och avgränsas med streckad linje på karta, se bilaga 1, nedan benämnt "**Området**".

### **4. SYFTE**

Detta Ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om utvecklingen av, gemensamma mål för och samverkan avseende Området mellan Kommunen och Exploatören och därvid:

- klargöra den fortsatta processen och gemensamma utgångspunkter 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 marköverlåtelser.
- ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

## **5. GILTIGHET**

- 5.1 Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om i inte avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

## **6. DETALJPLANLÄGGNING**

- 6.1 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen. Förutsättningar för detaljplanearbetet har reglerats i ett separat planavtal daterat 2016-11-14.
- 6.2 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om ca 40 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse inklusive en förskola om 80 platser (4 avdelningar) samt en byggrätt om ca 19 000 kvm BTA verksamheter, exklusive garage och parkering.
- 6.3 Detaljplanen kommer att gränsa till ett naturreservat. Parterna är överens om att utformningen av kvarteren ska planeras på sådant sätt att intrånget blir så litet som möjligt samt möjliggör för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet. I planarbetet ska möjligheten studeras att anknyta entréer mot naturområdet vid minst två kvarter.
- 6.4 Kommunen och Exploatören ska i samråd verka för att möjliggöra parkering och entré till naturreservatet inom Fastigheten.

## **7. GESTALTNINGSPROGRAM**

- 7.1 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.
- 7.2 Gestaltningsprogrammet ska utgöra underlag för projektering, bygglovsansökan och byggande inom Området. Parterna ska komma överens om särskilt viktiga gestaltningspunkter, till vilka Kommunen kan komma att koppla viten i exploateringsavtalet. Kommunen kan vidare i exploateringsavtalet komma att ställa krav på att Exploatören ska samråda med Kommunens exploateringsenhet innan Exploatören ger in ansökan om bygglov.



## **8. KONSTEN ATT SKAPA STAD**

- 8.1 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.
- 8.2 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.

## **9. MARKÖVERLÅTELSE**

- 9.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlåtas vederlagsfritt till Kommunen.
- 9.2 Ett markområde om ca 13 000 kvm planeras som gata i samband med detaljplaneläggningen, se bilaga 2. Parterna är eniga om att huvudgatans gatuområde skall vara högst 17 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Parterna är överens om att lokalgatan kommer avvika från ovan nämnda mått och restriktioner.

## **10. FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER**

- 10.1 Exploatören ska ansvara för att ansöka om samt bekosta nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploaterings genomförande.
- 10.2 Exploatören ska ansöka om och bekosta fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

## **11. UTBYGGNAD OCH FINANSIERING AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

- 11.1 Parterna är överens om att Exploatören ska projektera, bygga ut och bekosta allmänna anläggningar inom Området. Parterna är vidare överens om följande.
- 11.1.1 Exploatören ska bygga ut och bekosta de allmänna anläggningarna fram till anslutningen av den kommunala vägen kallad "Skönviksvägens förlängning" som ansluter till trafikplatsen Kvarnholmen, enligt bilaga 3.

- 11.1.2 Exploatören ska bygga ut och bekosta de allmänna anläggningarna fram till fastighetsgränsen för Sicklaön 13:3 och Trafikverkets fastighetsgräns Sicklaön 39:8, söder om väg 222, enligt bilaga 3.
- 11.2 De allmänna anläggningarna ska uppfylla Kommunens krav, vilka närmare ska preciseras i exploateringsavtalet.
- 11.3 Efter godkänd slutbesiktning övertar Kommunen de allmänna anläggningarna utan att erlagga ersättning till Exploatören.
- 11.4 Parterna är överens om att Exploatören för detaljplanens nytta av yttre infrastruktur inom centrala Nacka ska erlagga en exploateringsersättning, i ett för allt, om 300 kr per BTA bostad och lokal (för lokal avses allt som inte är bostäder, garage/p-hus eller biutrymmen under mark). Betalningstidpunkt för exploateringsersättning ska fastställas i exploateringsavtalet.
- 11.5 Parterna är överens om att Exploatören genom åtagandet om finansiering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt erläggande av exploateringsersättning för yttre infrastruktur, fullgjort sina skyldigheter att erlagga gatukostnadsersättning eller bidrag till allmänna anläggningar enligt plan- och bygglagen för berörda fastigheter inom detaljplanen och att ytterligare ersättning inte ska utgå inom ramen för detta projekt.
- 11.6 Parterna är överens om att brokonstruktionen i Området ska utformas i enlighet med inriktningen som framgår av bilaga 4. Utformning ska vidareutvecklas inom ramen för pågående detaljplanearbete. Slutlig utformning av konstruktionen regleras i exploateringsavtalet.

## **12. MERVÄRDESSKATT**

- 12.1 För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter överlämnas till Kommunen, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av Kommunen på utfört arbete.
- 12.2 Den kostnad som momsens baseras på ska vara skälig och verifierbar. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör kostnad för iordningsställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader.
- 12.3 Parterna är överens om att reglera det närmare förfarandet avseende mervärdesskatten i exploateringsavtalet.

## **13. INRIKTNING UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP (VA)**

- 13.1 Exploatören ska bygga ut VA och överlämna anläggningen till Nacka Vatten och Avfall (NVOA).



- 13.2 Exploatören ska erlægga anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa. Exploatören ska fakturera NVOA VA-taxans kostnadsparametrar hänförliga till utbyggnaden av anläggningen. Exploatören ska verifiera kostnaderna för utbyggnaden.
- 13.3 För utbyggnaden av VA ska exploatören konkurrensutsätta konsulter och entreprenören i linje med LOU.

#### 14. MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 14.1 Exploatören ska erlægga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i kommunstyrelsen maj 2014, KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage/p-hus samt välfärdsfastigheter räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.
- 14.2 Lokaler ersätts enligt följande 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	

Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före 2020 enligt ovanstående tabell. För de detaljplaner som antas 2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då reduktionen upphör.

- 14.3 Exploatören ska till Kommunen erlægga belopp enligt tabellen senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

#### 15. ERSÄTTNING

- 15.1 Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal.
- 15.2 Parterna har träffat separat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen, bilaga 5.
- 15.3 Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för kontroll och besiktning, genomförandesamordning samt för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet. Kostnaderna kommer att regleras närmare i exploateringsavtal.



- 15.4 Ersättning ska erläggas efter att Kommunen utfört ersättningsgillt arbete och mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

## **16. KOMMANDE AVTAL M.M**

- 16.1 Parterna är överens om att exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska reglera de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelse, allmänna anläggningar, gestaltning, ersättning för mervärdesskatt, kontroll och besiktning samt tidpunkter för erläggande av ersättningar.
- 16.2 Exploatören ska lämna betryggande säkerhet för sina åtaganden, i form av moderbolagsborgen, bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner, vilket ska regleras i exploateringsavtalet.

## **17. ÖVERLÅTELSE**

- 17.1 Detta Ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens, skriftliga medgivande överlåtas på annan.
- 17.2 För det fall Exploatören överlåter Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag ska överlåtelsen vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt Ramavtalet.

## **18. ÄNDRING OCH TILLÄGG**

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

## **19. TVIST**

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

## **20. BILAGOR**

Till detta Avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1: Kartbilaga som utvisar Området.

Bilaga 2: Kartbilaga utvisande område för planerad gata.

Bilaga 3: Kartbilaga utvisande gräns allmänna anläggningar fram till "Skönviksvägens förlängning" och allmänna anläggningar fram till Birkavägens slut.

Bilaga 4: Inriktning proförslag Ryssbergen

Bilaga 5: Plankostnadsavtal

---

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

**Nacka kommun**

Nacka den

.....

Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf

.....

Christina Gerremo

tf Exploateringschef Nacka stad

**Nackamark och exploatering KB**

Stockholm den

.....

Firmatecknare

.....

Firmatecknare