

RAMAVTAL

FÖR KNUTPUNKTEN OCH HANTVERKSHUSET, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad **Kommunen**, och Ormingeplan 2-4 K/B, Box 5853, 102 40 Stockholm, org.nr 969658-5398, nedan kallad **Exploatören**, har följande ramavtal träffats avseende stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och hantverkshuset” i Orminge centrum, Nacka kommun. Ormingeplan 2-4 KB ingår i koncernen Magnolia Bostad AB.

§ 2 BAKGRUND OCH OMRÅDE

Kommunen avser att utveckla Orminge centrum i enlighet med det planprogram som antogs 2015 (KFKS 2005/193-214-171, §234). Planprogrammet ska genomföras genom flertalet stadsbyggnadsprojekt i olika etapper. Stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och Hantverkshuset” ingår i etapp 1 av genomförandet av planprogrammet och syftar till att ta fram förslag till detaljplan i sydöstra delen av Orminge centrum, avgränsat enligt rödmarkerad linje på bild 1 nedan, (”**Detaljplanen**”). Detaljplanen omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun samt Orminge 52:1 som ägs av Exploatören och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

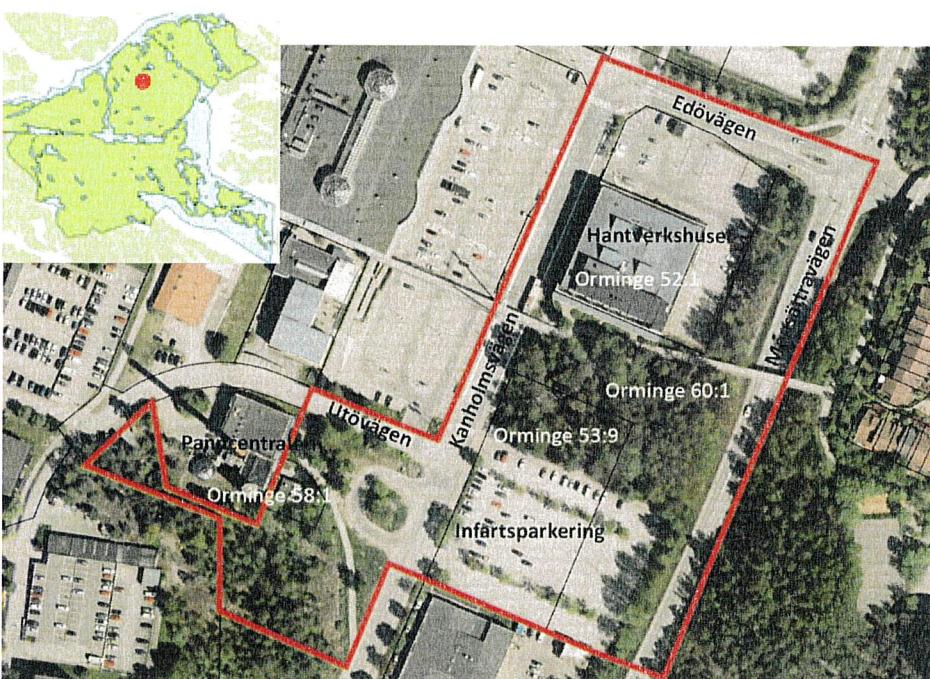


Bild 1. Detaljplaneområdet ligger inom rödmarkerad linje.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet.

Exploatören, som äger fastigheten Orminge 52:1 inom Detaljplanen, är positiv till och vill delta i utvecklingen av Orminge centrum och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge centrum och Detaljplanen.

§ 3 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning inom Detaljplanen ska ske enligt förutsättningar angivna i start-PM beslutat den 25 oktober 2016 (KFKS 2015/829-6, §178). Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen i sin helhet ska kunna upprättas, antas och vinna laga kraft. Kommunen ombesörjer framtagande av Detaljplanen.

Enligt start-PM för stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och Hantverkshuset” ska området planläggas för bostäder, verksamheter, ett parkeringshus, en öppen busslösning längs Kanholmsvägen och ett miljötorg.

Enligt start-PM är målen med Detaljplanen följande.

- Möjliggöra byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna.
- Möjliggöra byggrätt för ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering.
- Möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen.
- Bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Utreda möjligheter till ett miljötorg med återvinningscentral.

§ 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar detta avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att detta ramavtal inte innebär någon förpliktelse för Kommunen att anta detaljplan. Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas eller vinna laga kraft.

§ 5 AVTALSHANDLINGAR

Ramavtalet utgörs av detta ramavtal samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Definition ljus BTA
- Bilaga 2 Fördelningsnyckel för kostnadsfördelning

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är överens om att följande huvudprinciper ska gälla under detta ramavtal.

§ 6.1 BEBYGGELSE OCH EXPLOATERING

Exploatören är positiv till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och uppföra ny byggnation i enlighet med beslutat planprogram för Orminge centrum.

Ambitionen har ursprungligen varit att tillkommande bostäder upplåts som hyresrätter, men Kommunen är medveten om att Exploatören kan behöva ompröva denna ambition på grund av ändrade förutsättningar, vilket kan resultera i ändring av upplåtelseform.

§ 6.2 MARKÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE

Del av Exploatörens fastighet Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlätas till kommunen.

Ambitionen är att kommunalägd mark inom fastigheten Orminge 60:1 ska markanvisas till Exploatören för del av bostadsbebyggelsen inom det kommande kvarteret ”Hantverkshuset”. Markanvisningen gäller mark belägen i direkt anslutning till Exploatörens fastighet och är litet till omfattningen. Kommunen ser uppenbara fördelar med att samordna en utbyggnad med Exploatörens utvecklingsplaner och intentionen är därför att marken anvisas genom direktanvisning. Markanvisningen ska regleras i ett markanvisningsavtal enligt § 7 nedan.

Markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens ”Program för markanvändning med riklinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”, beslutad i kommunfullmäktige i april 2016.

§ 6.3 KVARTERSMARK

Exploatörens fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen.

§ 6.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats enligt Detaljplanen och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet. Allmänna anläggningar kan komma att byggas ut etappvis.

Nedan listas allmänna anläggningar som planeras som en del av utvecklingen av Orminge centrum, dock med beaktande av att ytterligare åtgärder kan behöva vidtas och att denna lista inte är uttömmande.

Under 2016 genomfördes en trafikutredning som visade på nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en hållbar trafiksitusation. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att kunna

utöka Orminge centrum med 1300-1400 nya bostäder och 29 000 kvadratmeter verksamheter i enlighet med planprogrammet.

- Utvecklad bussgata längst Kanholmsvägen.
- Förlängning av Utövägen från Kanholmsvägen till Mensättravägen samt en anslutande cirkulationsplats vid kopplingen till Mensättravägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Edövägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Ormingeringen.
- En utveckling av befintlig cirkulationsplats vid korsningen Kanholmsvägen/Ormingeringen.

Dagvattenutredning genomfördes 2014 och visade på nödvändiga åtgärder för att klara av dagvattenhantering inom den kommande exploateringen.

- Dagvattendamm
- Övriga dagvattenåtgärder kopplade till allmän plats och allmänna anläggningar

Utöver dessa trafikrelaterade åtgärder planeras utveckling och iordningställande av park- och naturområden inom Orminge centrum.

Förutsättningar för allmänna anläggningar kommer att utredas i detaljplaneskedet. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms i Detaljplanen.

§ 6.5 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 6.4. Om- och utbyggnader av allmänna anläggningar som är en konsekvens av aktuell exploatering, inom eller utan Detaljplanen, ska bekostas av Exploatören gemensamt med övriga fastighetsägare och exploater som har nytta av anläggningarna, enligt **bilaga 2**. Detta innebär i huvudsak kostnader för planering, projektering, samordning, upphandling, inlösen, anläggande och motsvarande för allmänna anläggningar.

Exploatören ska erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelar utifrån ljud BTA bostad och lokal enligt bilaga 2. Om fördelningen av byggrätter vid antagen detaljplan avviker från fördelningen i bilaga 2 med mer än 5 procent kommer kostnadsfördelningen att justeras. Exploateringsbidraget ska fastställas i genomförandeavtalet enligt § 7 nedan.

Exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatören ska ingå avtal med respektive huvudman/AB.

§ 6.6 DETALJPLANARBETE

Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för Kommunens arbete med Detaljplanen samt bidra, gemensamt med andra exploater, till kommunens kostnader för samordning av planerabeten inom Orminge centrum. Ett planavtal ska ingås för att närmare teglera förutsättningarna, enligt § 7 nedan.

§ 6.7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ska ansöka om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör kommunala fastigheter. Exploatören ska bekosta samtliga med Detaljplanens genomförande förenade fastighetsrättsliga åtgärder avseende Exploatörens befintliga eller tillkommande fastigheter.

§ 6.8 PROJEKTORGANISATION OCH KOMMUNIKATION

Exploatören ska tillsammans med Kommunen ingå i en projektorganisation för framtagandet av Detaljplanen, för övriga frågor med anknytning härtill och för de rättigheter och skyldigheter vilka åvilar Exploatören enligt detta ramavtal.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Parterna ska fram till antagande av Detaljplanen arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan.

6.9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Ambitionen är att skapa ett attraktivt, tryggt och levande Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska vara delaktiga i utvecklingen av Orminge centrum. Kommunen arbetar 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.

Exploatören delar Kommunens ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens och vill driva en utvecklingsprocess från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka Kommun eller på egen hand.

§ 7 KOMMANDE AVTAL

Planavtal

Parterna ska ingå planavtal i samband med att planarbete inleds. Planavtalet ska reglera vilket arbete som ska utföras av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska utge för Kommunens arbete med Detaljplanen. Detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga utvecklingen av Orminge centrum. Exploatören ska därför även, gemensamt med andra exploater inom Orminge centrum, bidra till kommunens kostnader för arbete relaterat till samordning. Detta ska närmare regleras i planavtalet.

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att erbjuda Exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Kommunen om förvärv avseende del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1 för uppförande av bostadsbebyggelse inom det planerade kvarteret ”Hantverkshuset”. Det är parternas intention att i början av arbetet med Detaljplanen ingå ett markanvisningsavtal i syfte att reglera de närmare riktlinjerna och förutsättningarna för markanvisningen.

Inom markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på av att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till viss mindre andel av Exploatörens tillkommande bostäder för sociala boenden genom andrahandsuthyrning. Dessa bostäder/lokaler hyrs alternativt köps av Kommunen på marknadsmässiga villkor.

Genomförandeavtal

Parterna ska ingå genomförandeavtal innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar. I samband med tecknande av Genomförandeavtal ska Exploatören för sina förpliktelser överlämna säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

§ 8 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet eller detta ramavtal ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanearbetet avbryts ger detta inte Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan part.

Om Exploatören överläter fastigheten till annan part ska överlätelsen vara förenad med övertagande av detta ramavtal.

§ 10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 11 TVIST

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



§ 12 GILTIGHET

Detta ramavtal är giltigt tre år från och med parternas undertecknande av ramavtalet. Ramavtalet upphör att gälla om parterna tecknar Genomförandeavtal innan dess.

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

Nacka den

Stockholm den 29/3 - 2017

För Nacka kommun

För Ormingeplan 2-4 KB



Erik Rune



Fredrik Westin

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

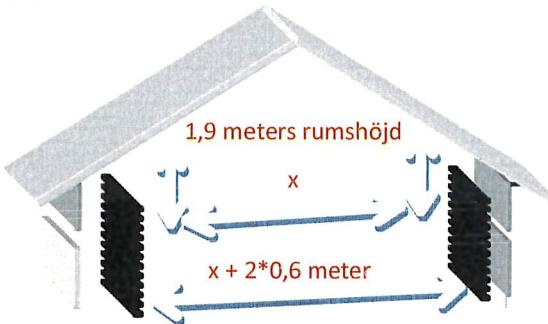
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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 inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



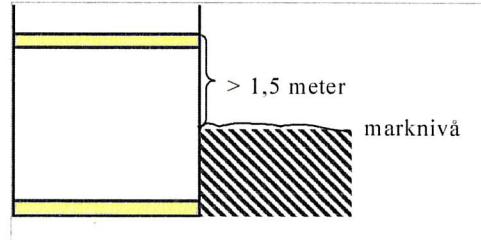
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

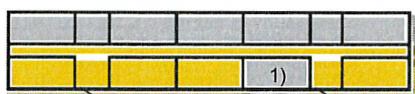
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvens 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 förbindelsekorridorer.



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.



20170223

Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

BILAGA 2: Fördelningsnyckel

Fördelningsområdet Orminge centrum

Preliminär fördelning av exploateringsbidrag per fastighetsägare

Magnolia Bostad AB	17,1 %
Rikshem AB	17,1 %
BRF Betsövägen	4,1 %
Nacka kommun	61,7 %

Fördelningen baseras på följande tabell över ljus BTA bostäder och BTA lokaler.

Detaljplan	Fastighetsägare	BTA bostäder och lokal	Procent
Nybackakvarteret	Nacka kommun	20 000	13,7%
Sarvträsk och Ormingehus	Riksheim AB	25 000	17,1%
Sarvträsk och Ormingehus	BRF Betsövägen	6 000	4,1%
Sarvträsk och Ormingehus	Nacka kommun	15 000	10,3%
Knutpunkten och hantverkshuset	Nacka kommun	30 000	20,6%
Knutpunkten och hantverkshuset	Magnolia Bostad AB	25 000	17,1%
Kanholmsvägen	Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB	10 000	6,8%
Kanholmsvägen	Nacka kommun	15 000	10,3%
Totalt		146 000	100%



RAMAVTAL

FÖR KNUTPUNKTEN OCH HANTVERKSHUSET, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad **Kommunen**, och Ormingeplan 2-4 K/B, Box 5853, 102 40 Stockholm, org.nr 969658-5398, nedan kallad **Exploatören**, har följande ramavtal träffats avseende stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och hantverkshuset” i Orminge centrum, Nacka kommun. Ormingeplan 2-4 KB ingår i koncernen Magnolia Bostad AB.

§ 2 BAKGRUND OCH OMRÅDE

Kommunen avser att utveckla Orminge centrum i enlighet med det planprogram som antogs 2015 (KFKS 2005/193-214-171, §234). Planprogrammet ska genomföras genom flertalet stadsbyggnadsprojekt i olika etapper. Stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och Hantverkshuset” ingår i etapp 1 av genomförandet av planprogrammet och syftar till att ta fram förslag till detaljplan i sydöstra delen av Orminge centrum, avgränsat enligt rödmarkerad linje på bild 1 nedan, (”**Detaljplanen**”). Detaljplanen omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun samt Orminge 52:1 som ägs av Exploatören och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

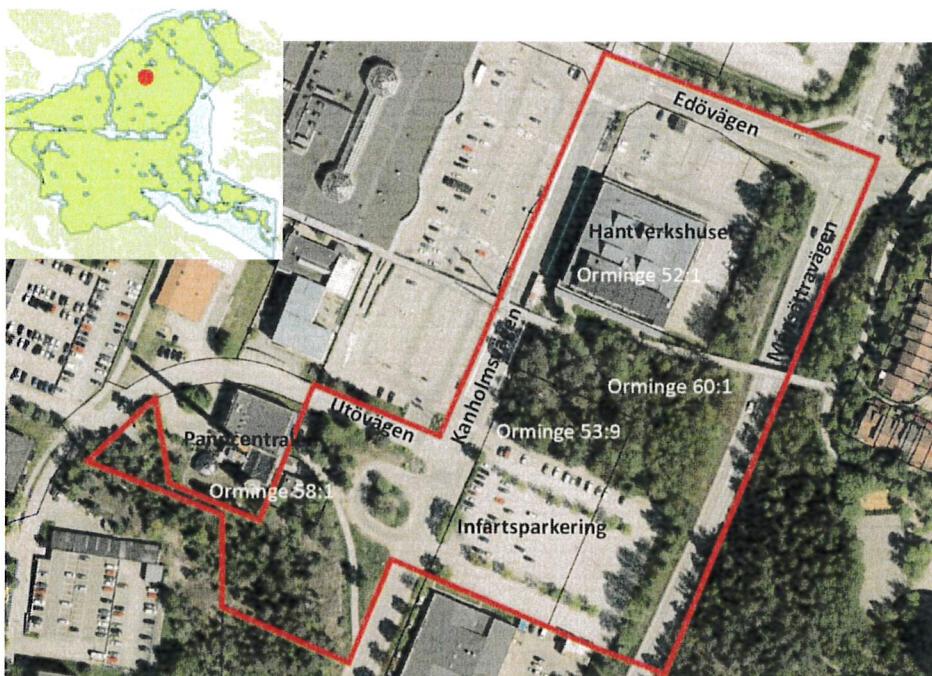


Bild 1. Detaljplaneområdet ligger inom rödmarkerad linje.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet.

Exploatören, som äger fastigheten Orminge 52:1 inom Detaljplanen, är positiv till och vill delta i utvecklingen av Orminge centrum och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge centrum och Detaljplanen.

§ 3 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning inom Detaljplanen ska ske enligt förutsättningar angivna i start-PM beslutat den 25 oktober 2016 (KFKS 2015/829-6, §178). Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen i sin helhet ska kunna upprättas, antas och vinna laga kraft. Kommunen ombesörjer framtagande av Detaljplanen.

Enligt start-PM för stadsbyggnadsprojektet ”Knutpunkten och Hantverkshuset” ska området planläggas för bostäder, verksamheter, ett parkeringshus, en öppen busslösning längs Kanholmsvägen och ett miljötorg.

Enligt start-PM är målen med Detaljplanen följande.

- Möjliggöra byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna.
- Möjliggöra byggrätt för ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering.
- Möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen.
- Bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Utreda möjligheter till ett miljötorg med återvinningscentral.

§ 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar detta avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att detta ramavtal inte innebär någon förpliktelse för Kommunen att anta detaljplan. Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas eller vinna laga kraft.

§ 5 AVTALSHANDLINGAR

Ramavtalet utgörs av detta ramavtal samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Definition ljus BTA
- Bilaga 2 Fördelningsnyckel för kostnadsfördelning

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är överens om att följande huvudprinciper ska gälla under detta ramavtal.

§ 6.1 BEBYGGELSE OCH EXPLOATERING

Exploatören är positiv till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och uppföra ny byggnation i enlighet med beslutat planprogram för Orminge centrum.

Ambitionen har ursprungligen varit att tillkommande bostäder upplåts som hyresrätter, men Kommunen är medveten om att Exploatören kan behöva ompröva denna ambition på grund av ändrade förutsättningar, vilket kan resultera i ändring av upplåtelseform.

§ 6.2 MARKÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE

Del av Exploatörens fastighet Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlätas till kommunen.

Ambitionen är att kommunalägd mark inom fastigheten Orminge 60:1 ska markanvisas till Exploatören för del av bostadsbebyggelsen inom det kommande kvarteret ”Hantverkshuset”. Markanvisningen gäller mark belägen i direkt anslutning till Exploatörens fastighet och är litet till omfattningen. Kommunen ser uppenbara fördelar med att samordna en utbyggnad med Exploatörens utvecklingsplaner och intentionen är därför att marken anvisas genom direktanvisning. Markanvisningen ska regleras i ett markanvisningsavtal enligt § 7 nedan.

Markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”, beslutad i kommunfullmäktige i april 2016.

§ 6.3 KVARTERSMARK

Exploatörens fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen.

§ 6.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats enligt Detaljplanen och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet. Allmänna anläggningar kan komma att byggas ut etappvis.

Nedan listas allmänna anläggningar som planeras som en del av utvecklingen av Orminge centrum, dock med beaktande av att ytterligare åtgärder kan behöva vidtas och att denna lista inte är uttömmande.

Under 2016 genomfördes en trafikutredning som visade på nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en hållbar trafiksitusation. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att kunna

utöka Orminge centrum med 1300-1400 nya bostäder och 29 000 kvadratmeter verksamheter i enlighet med planprogrammet.

- Utvecklad bussgata längst Kanholmsvägen.
- Förlängning av Utövägen från Kanholmsvägen till Mensättravägen samt en anslutande cirkulationsplats vid kopplingen till Mensättravägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Edövägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Ormingeringen.
- En utveckling av befintlig cirkulationsplats vid korsningen Kanholmsvägen/Ormingeringen.

Dagvattenutredning genomfördes 2014 och visade på nödvändiga åtgärder för att klara av dagvattenhantering inom den kommande exploateringen.

- Dagvattendamm
- Övriga dagvattenåtgärder kopplade till allmän plats och allmänna anläggningar

Utöver dessa trafikrelaterade åtgärder planeras utveckling och iordningställande av park- och naturområden inom Orminge centrum.

Förutsättningar för allmänna anläggningar kommer att utredas i detaljplaneskedet. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms i Detaljplanen.

§ 6.5 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 6.4. Om- och utbyggnader av allmänna anläggningar som är en konsekvens av aktuell exploatering, inom eller utan Detaljplanen, ska bekostas av Exploatören gemensamt med övriga fastighetsägare och exploater som har nytta av anläggningarna, enligt **bilaga 2**. Detta innebär i huvudsak kostnader för planering, projektering, samordning, upphandling, inlösen, anläggande och motsvarande för allmänna anläggningar.

Exploatören ska erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelar utifrån ljus BTA bostad och lokal enligt bilaga 2. Om fördelningen av byggrätter vid antagen detaljplan avviker från fördelningen i bilaga 2 med mer än 5 procent kommer kostnadsfördelningen att justeras.

Exploateringsbidraget ska fastställas i genomförandeavtalet enligt § 7 nedan.

Exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatören ska ingå avtal med respektive huvudman/AB.

§ 6.6 DETALJPLANEARBETE

Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för Kommunens arbete med Detaljplanen samt bidra, gemensamt med andra exploater, till kommunens kostnader för samordning av planerabeten inom Orminge centrum. Ett planavtal ska ingås för att närmare reglera förutsättningarna, enligt § 7 nedan.

§ 6.7 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ska ansöka om nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder som berör kommunala fastigheter. Exploatören ska bekosta samtliga med Detaljplanens genomförande förenade fastighetsrätsliga åtgärder avseende Exploatörens befintliga eller tillkommande fastigheter.

§ 6.8 PROJEKTORGANISATION OCH KOMMUNIKATION

Exploatören ska tillsammans med Kommunen ingå i en projektorganisation för framtagandet av Detaljplanen, för övriga frågor med anknytning härtill och för de rättigheter och skyldigheter vilka åvilar Exploatören enligt detta ramavtal.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Parterna ska fram till antagande av Detaljplanen arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan.

6.9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Ambitionen är att skapa ett attraktivt, tryggt och levande Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska vara delaktiga i utvecklingen av Orminge centrum. Kommunen arbetar 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.

Exploatören delar Kommunens ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens och vill driva en utvecklingsprocess från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka Kommun eller på egen hand.

§ 7 KOMMANDE AVTAL

Planavtal

Parterna ska ingå planavtal i samband med att planarbete inleds. Planavtalet ska reglera vilket arbete som ska utföras av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska utge för Kommunens arbete med Detaljplanen. Detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga utvecklingen av Orminge centrum. Exploatören ska därför även, gemensamt med andra exploater inom Orminge centrum, bidra till kommunens kostnader för arbete relaterat till samordning. Detta ska närmare regleras i planavtalet.

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att erbjuda Exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Kommunen om förvärv avseende del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1 för uppförande av bostadsbebyggelse inom det planerade kvarteret ”Hantverkshuset”. Det är parternas intention att i början av arbetet med Detaljplanen ingå ett markanvisningsavtal i syfte att reglera de närmare riktlinjerna och förutsättningarna för markanvisningen.



Inom markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på av att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till viss mindre andel av Exploatörens tillkommande bostäder för sociala boenden genom andrahandsuthyrning. Dessa bostäder/lokaler hyrs alternativt köps av Kommunen på marknadsmässiga villkor.

Genomförandeavtal

Parterna ska ingå genomförandeavtal innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar. I samband med tecknande av Genomförandeavtal ska Exploatören för sina förpliktelser överlämna säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

§ 8 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet eller detta ramavtal ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanearbetet avbryts ger detta inte Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan part.

Om Exploatören överläter fastigheten till annan part ska överlätelsen vara förenad med övertagande av detta ramavtal.

§ 10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 11 TVIST

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

§ 12 GILTIGHET

Detta ramavtal är giltigt tre år från och med parternas undertecknande av ramavtalet. Ramavtalet upphör att gälla om parterna tecknar Genomförandeavtal innan dess.

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

Nacka den

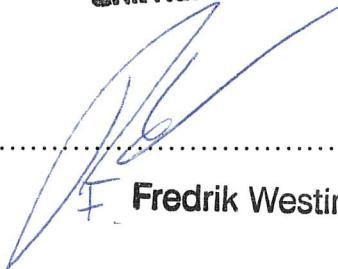
STOCKHOLM den 29/3-2017

För Nacka kommun

För Ormingeplan 2-4 KB



Erik Rune



Fredrik Westin

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

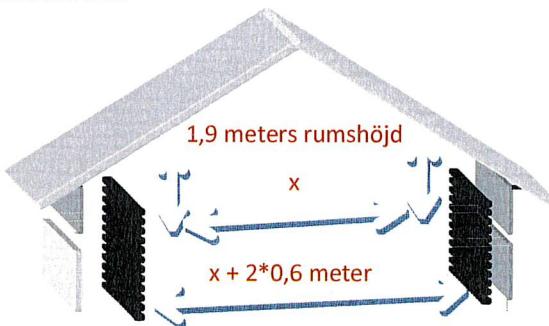
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust 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 inglasade och *klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



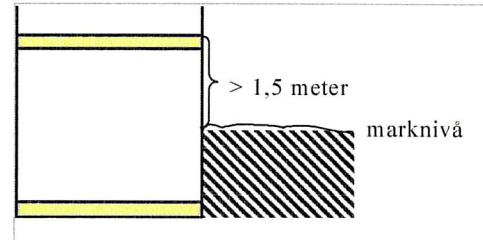
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

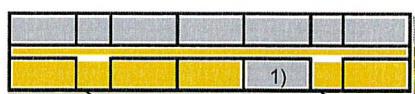
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvens 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 förbindelsekorridorer.



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.



20170223

Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

BILAGA 2: Fördelningsnyckel

Fördelningsområdet Orminge centrum

Preliminär fördelning av exploateringsbidrag per fastighetsägare

Magnolia Bostad AB	17,1 %
Rikshem AB	17,1 %
BRF Betsövägen	4,1 %
Nacka kommun	61,7 %

Fördelningen baseras på följande tabell över ljus BTA bostäder och BTA lokaler.

Detaljplan	Fastighetsägare	BTA bostäder och lokal	Procent
Nybackakvarteret	Nacka kommun	20 000	13,7%
Sarvträsk och Ormingehus	Riksheim AB	25 000	17,1%
Sarvträsk och Ormingehus	BRF Betsövägen	6 000	4,1%
Sarvträsk och Ormingehus	Nacka kommun	15 000	10,3%
Knutpunkten och hantverkshuset	Nacka kommun	30 000	20,6%
Knutpunkten och hantverkshuset	Magnolia Bostad AB	25 000	17,1%
Kanholmsvägen	Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB	10 000	6,8%
Kanholmsvägen	Nacka kommun	15 000	10,3%
Totalt		146 000	100%