



# RAMAVTAL

## GÄLLANDE EXPLOATERING AV VÄSTRA SJÖSTADEN I TRELLEBORG

### Parter

**Trelleborgs kommun**, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".

**ICA Fastigheter AB**, org.nr 556033-8518, Box 50008, 721 84 Västerås, nedan benämnd som "**ICA Fastigheter**".

Kommunen och ICA Fastigheter benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Mellan Parterna har följande Ramavtal träffats ("**Ramavtalet**").

### 1. Till Ramavtalet hörande handlingar

Till Ramavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Karta över planprogrammet för Västra Sjöstaden

Bilaga 2 Exploateringsområdet

### 2. Bakgrund

Parterna tecknade 2018-08-14 en avsiktsförklaring gällande exploatering av Västra Sjöstaden i Trelleborg där båda parter äger fastigheter. ICA har bedrivit och bedriver livsmedelshandel på ICA Fastigheters fastighet Väster Jär 4:122 ("**Fastigheten**"). Parterna är överens om att en större livsmedelsbutik ska finnas kvar över tid.

Ett Planprogram för Västra Sjöstaden gällande bostäder, centrumverksamhet, mobilitetshus, offentlig service, strand, park och gator m.m inom Bogsprötet 1, Bogsprötet 3, Väster Jär 4:120 och Väster Jär 4:122 m.fl. daterad 2022-05-24, nedan kallad "**Planprogrammet**" har i samarbete mellan Parterna och övriga fastighetsägare tagits fram. Planprogrammet biläggs ej Ramavtalet, men i Bilaga 1 finns en karta över planprogramsområdet.

Ramavtalet syftar till att bekräfta Parternas fortsatta intresse att utreda möjligheterna att utveckla Fastigheten och Kommunens fastighet Väster Jär 4:120 i Västra Sjöstaden, gemensamt benämns berörda delar av dessa fastigheter "**Exploateringsområdet**", se karta i Bilaga 2 för Exploateringsområdets omfattning. Vidare beskriver Ramavtalet fortsatt arbete och ställningstaganden gällande detaljplaner och exploateringsavtal.

### 3. Planprogrammet

Planprogrammet och tillhörande handlingar såsom gestaltungsprogram, kvalitetsprogram och andra utredningar har utarbetats i samverkan mellan Parterna. Planprogrammet ska vara vägledande för exploateringen inom Exploateringsområdet. Med vägledande avses att de principer som Planprogrammet lyfter fram ska hanteras och uppfyllas samt i möjligaste mån fastställas i kommande detaljplan/-er för Exploateringsområdet. De viktigaste principerna är:

- Exploateringsgrad och byggnadshöjd
- Bebyggelse präglad av en variation och brokighet
- Torgbildning intill ICAs livsmedelsbutik med möjlighet för utökad service med öppen koppling till havet
- Inre stråk tillgängligt för allmänheten
- Gestaltungsprogrammets och Kvalitetsprogrammets principer och ambitioner.
- Parkeringsbehov för tillkommande bostadsbyggrätter sker i mobilitetshus

Utformning, förtätning och struktur prövas i kommande detaljplanearbete och bygglovsprocess. Motiverade avsteg och justeringar (även av principiell art) från Planprogrammet kan behöva göras i det fortsatta arbetet med detaljplanerna till följd av Parternas ändrade kunskapsläge och detaljstudiers framtagande.

En viktig del i att skapa en attraktiv stadsbebyggelse inom Planprogrammet är att ICAs verksamhet och tillkommande service kan bedrivas som värdefulla inslag i bostadsbebyggelsen med god synlighet och tillgänglighet för kunder. Parterna ska tillsammans och var för sig verka för att stadsbebyggelsen stärker ICAs möjligheter till god service, affärsmöjligheter och framtida verksamhet inom Planprogrammet.

### 4. Detaljplan och Exploateringsavtal

Framtagande av ny detaljplan kommer att behövas för att utveckla Exploateringsområdet. Vid behov kan utvecklingen ske genom flera detaljplaner. Detaljplanering av Fastigheten påbörjas endast på initiativ av ICA Fastigheter. En förutsättning för initiativtagande och fullföljande av en detaljplan är att Kommunen och ICA Fastigheter kan komma överens om åtaganden, utredningar, åtgärder och kostnadsfördelningar som aktualiseras i samband med detaljplanearbetet för Exploateringsområdet.

Exploateringsavtal ska upprättas för Fastigheten före antagande av kommande detaljplan eller detaljplaner för hela eller den del av Fastigheten som detaljplanen berör. Exploateringsavtalet reglerar Parternas åtaganden, skyldigheter i genomförandet av detaljplanen, fördelning av exploateringskostnader för allmän platsmark samt marköverföringar mm.

Utbyggnad av såväl allmän plats som bostadsbebyggelse inom Planprogrammet kommer ske i etapper. Parterna är överens om att bebyggelse inom Planprogrammet har nytta av fler föreslagna allmänna anläggningar än bara de inom den enskilda etappen. För att lättare hantera det etappvisa genomförandet har Parterna kommit överens om att samtliga kostnader för allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska bäras av nya byggrätter som ny detaljplan inom Exploateringsområdet möjliggör för. Fördelningen mellan Parterna görs efter den andel nya

byggrätter som tillskapas på av part ägd fastighet inom Exploateringsområdet. Med ny byggrätt avses inte om-/tillbyggnad av förbutik för upptagning av höjd mot torg.

Det innebär att bebyggelse inom en viss etapp även har nytta av anläggningar inom andra etapper men inte kommer att finansiera dessa och omvänt finansieras allmän platsmark inom den egna etappen som andra etapper egentligen har nytta av.

## **5. Tidplan**

Utvecklingen av Planprogrammet för Västra Sjöstaden kommer att sträcka sig över lång tid. Någon tidplan för Exploateringsområdet är inte fastställd. Den första detaljplanen inom Planprogrammet har påbörjats, och utvecklingen av densamma kommer att påbörjas så snart som möjligt. Parterna är överens om att kontinuerligt informera varandra om pågående planerings- och utvecklingsarbete kopplat till Exploateringsområdet och Planprogrammet.

## **6. Höjdsättning innan exploatering av Exploateringsområdet**

Marknivån kan behöva anpassas efter Kommunens nivåsättningsplan för allmän platsmark innan Fastigheten har utvecklats. Kommunen har vid utbyggnaden av allmän platsmark både en rättighet och en skyldighet att ta upp höjdskillnaden genom konstruktionsåtgärder i fastighetsgräns. Om det uppkommer nivåskillnader för in- och utfarter till Fastigheten kan höjdskillnaden behövas tas upp inom Fastigheten. Anpassningar ska göras med minsta möjliga intrång i Fastigheten. Kommunen ska samråda med ICA Fastigheter angående konstruktionsåtgärder. Innan konstruktionsåtgärderna utförs ska ICA Fastigheter godkänna åtgärden.

Exploatering av Planprogrammet för Västra Sjöstaden kommer att ske i etapper. Byggnaden på Fastigheten är belägen på en marknivå som kommer vara lägre än den marknivå som ska sättas vid planerad exploatering. Etapper som genomförs innan ny höjdsättning sker på Fastigheten måste hantera dagvattenavledning från sina fastigheter så att det inte belastar Fastigheten.

## **7. Överlåtelse**

ICA Fastigheter får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta detta Ramavtal på annan.

## **8. Ändringar**

Tillägg eller förändringar av Ramavtalet kräver för sin giltighet att de ska vara skriftliga och undertecknade av Parterna.



## 9. Villkor

Ramavtalet gäller under förutsättning

att Fullmäktige i Trelleborgs kommun godkänner Ramavtalet genom beslut som vinner laga kraft,

att Fullmäktige i Trelleborgs kommun godkänner Planprogrammet genom beslut som vinner laga kraft,

För det fall ovan angivna villkor inte uppfylls ska Ramavtalet vara utan verkan. Om Ramavtalet sålunda blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och vardera Part bära sina kostnader och har inte rätt till några ytterligare anspråk, av vad slag vara må med anledning av detta avtal.

\* \* \* \*

Ramavtalet har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort och Datum

Trelleborg den

2022

SOLNA 20/6-22

För Trelleborgs kommun

För ICA Fastigheter

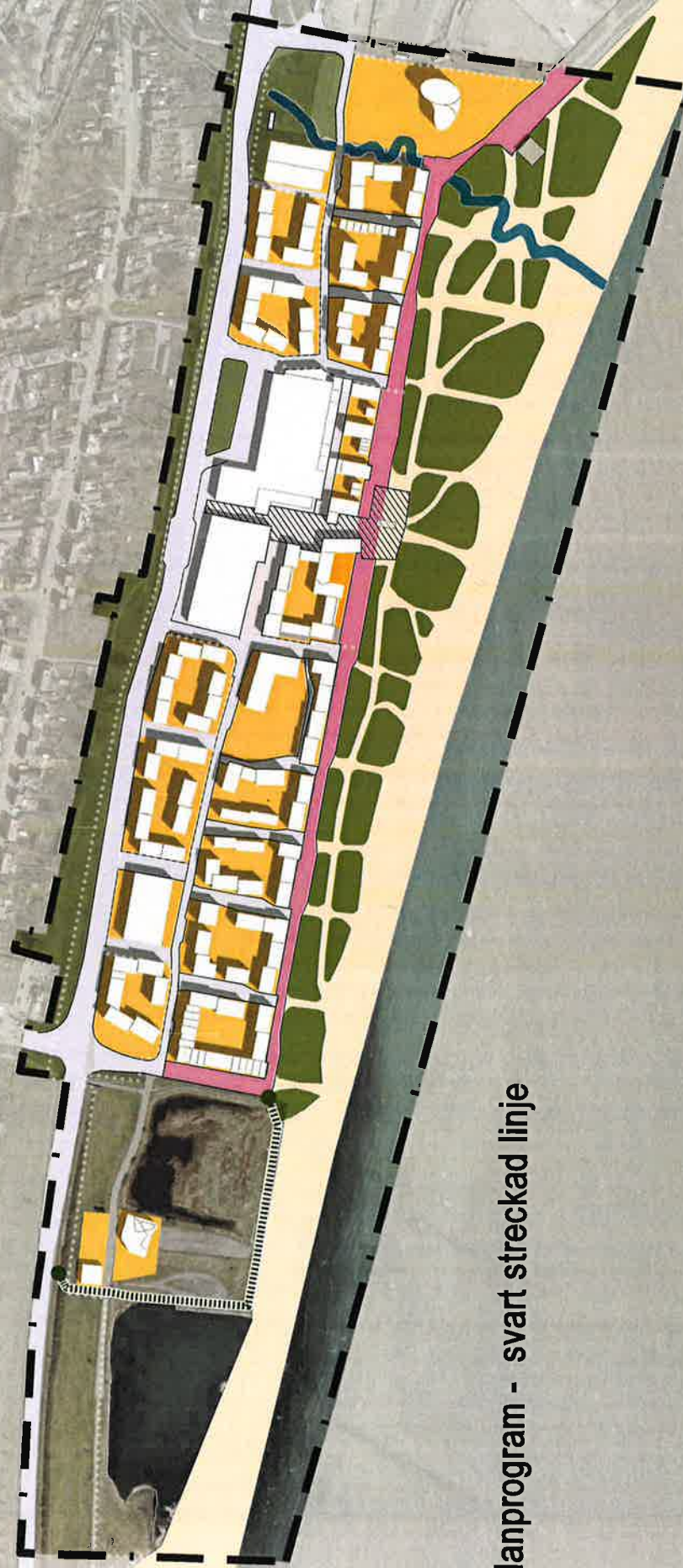
\_\_\_\_\_  
Kommunstyrelsens ordförande

  
ANNA NYBERG

\_\_\_\_\_  
Kommundirektör

  
Catrin Axelsson

Bilaga 1. Planprogram för Västra Sjöstaden





Planprogram - svart streckad linje

*Handwritten signature*



### Teckenförklaring

-  Exploateringsområdet
-  Fastighetsgräns

CK