

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ”**Kommunen**”, och Nacka Energi AB (org.nr. 556017-9532), ”**Exploatören**”, i det följande var för sig **Part** och gemensamt **Parterna**, har nedan träffats följande

## **PRINCIPÖVERENSKOMMELSE**

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 359:1 m.fl. nedan benämnt ”**Principöverenskommelsen**”

### **I. Markägande och detaljplan**

Fastigheten Sicklaön 359:1 ägs av Exploatören genom ett av Exploatören helägt bolag. För fastigheten avses ny bebyggelse prövas för att möjliggöra en ny fördelningsstation ”**Fördelningsstationen**” genom framtagande av en ny detaljplan ”**Detaljplanen**”. Fördelningsstationen syftar till att bidra till att framtidssäkra Nacka kommuns elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i framför allt Nacka stad efter år 2028.

Detaljplanen förutsätter även att delar av Kommunens fastigheter Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 tas i anspråk, nedan benämnt ”**Markområdet**”. De delar av Exploatörens och Kommunens fastigheter som är föremål för utveckling benämns nedan gemensamt ”**Exploateringsområdet**”.

Inriktningen är att pröva placera Fördelningsstationen så nära Saltsjöbadsleden och Värmdövägen som möjligt med hänsyn till möjlig framtida utveckling av bostäder på resterande del av fastigheten Sicklaön 359:1. Detaljplanens omfattning och Fördelningsstationens placering är beroende av resultatet i kommande utredningar tillhörande Detaljplanen. Bland annat avseende riskavstånd till Saltsjöbadsleden samt om det föreligger ett behov av att tillskapa nya ytor med kvartersmark för parkering när hela eller delar av befintlig markparkering inom Exploateringsområdet tas i anspråk för Fördelningsstationen.

Exploatören ingår parallellt med Principöverenskommelsen ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet regleras.

Denna Principöverenskommelse, i kombination med ingånget detaljplaneavtal, syftar till att övergripande dokumentera hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras mellan Exploatören och Kommunen.

Ungefärlig avgränsning av Markområdet och Exploateringsområdet framgår av bilaga 1.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1. Överföring av mark**

#### **2.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören**

Om del av Kommunens fastigheter Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 enligt Detaljplanen planläggs som kvartersmark, ovan definierat som Markområdet, ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till Exploatörens fastighet.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 5. *Exploateringsavtal*.

### **2.2. 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.

## **3. Genomförande av exploatering**

### **3.1. Samordning och tidplan**

Fördelningsstationen är av avgörande betydelse för tillkommande bebyggelse i Nacka kommun med tyngdpunkt i Nacka stad efter 2028. Vid utebliven utbyggnad av Fördelningsstationen riskerar tillkommande bebyggelse i Nacka stad försenas mot bakgrund av bristande elkapacitet i kommunen. Enligt Nacka kommuns övergripande genomförandeplan ska planerad utbyggnad inom Exploateringsområdet vara färdigställd senast 2028.

#### **3.1.1. Kommunikation**

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

Med kommunikationsinsatser enligt denna punkt avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning. Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter: nyhetsbrev, webbartikel eller en kort informationsfilm.

### **3.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar**

Kommunen ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad/ombyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom de delar av Exploateringsområdet som planläggs som allmän plats samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet. Kostnaderna för detta ska erläggas av Exploatören genom exploateringsersättning. Detta regleras i punkt 4.3. *Kostnader för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar* nedan.

### **3.3. Kvartersmark**

Parterna ska genom Detaljplanen pröva ny bebyggelse för Fördelningsstationen omfattande cirka 550 kvadratmeter byggnadsarea inom Exploateringsområdet. Vidare ska behovet av ny kvartersmark för parkering studeras.

Exploatören är medveten om att slutlig byggnadsarea och exploateringsgrad prövas i Detaljplanen.

#### **3.3.1. Parkering**

Erforderlig parkering för Fördelningsstationen ska anordnas av Exploatören inom Exploateringsområdet.

### **3.4. Miljö- och klimatmål**

Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska bland annat beakta Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”.

#### **3.4.1. Grönytefaktor**

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas i Detaljplanen.

#### **3.4.2. Bevarande av gröna värden**

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Exploateringsområdet. Parterna är överens om att vid exploatering av naturmark ska kompensationsåtgärder till följd av nedtagna träd och annan vegetation som utgångspunkt ske inom Exploateringsområdet eller i direkt anslutning till Exploateringsområdet.

### **3.5. Gestaltning**

Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål 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. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

### **3.6. 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 Exploateringsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

## **4. Ekonomiska frågor**

### **4.1. Kostnader för Detaljplanen**

Exploatören ska bekosta Detaljplanen. Detta innefattar även Kommunens kostnader för Detaljplanen.

Exploatören ingår parallellt med Principöverenskommelsen ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

Exploatören ska även bekosta utrednings- och projekteringskostnader avseende kvartersmark som behövs för arbetet med Detaljplanen och för att Parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

### **4.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark**

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår iordningställande av parkeringsplatser för att ersätta de parkeringsplatser som tas i anspråk för placering av Fördelningsstationen samt eventuella rivningar, omförläggning av ledningar med mera.

### **4.3. Kostnader för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar**

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar.

## **4.4. Övrig ersättning**

### **4.4.1. Kostnader för kommunikation**

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation med maximalt 100 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning kommunikationen ska delges Exploatören.

### **4.4.2. Konsten att skapa stad**

Exploatören åtar sig att bekosta del av Kommunens arbete med Konsten att skapa stad enligt punkt 3.6. *Konsten att skapa stad*. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek.

## **5. Exploateringsavtal**

Innan Detaljplanen antas ska Parterna ingå exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

## **6. 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.

## **7. Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet**

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo kvarstår Exploatören förpliktelse enligt Principöverenskommelsen intill dess att Principöverenskommelse överlåtits enligt avsnitt 8. *Överlåtelse av Principöverenskommelsen.*

## **8. Överlåtelse av Principöverenskommelsen**

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören. En överlåtelse av Principöverenskommelsen ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Principöverenskommelsen.

## **9. Giltighet och Principöverenskommelsen eventuella upphörande**

Principöverenskommelsen 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 Principöverenskommelsen inte vinner laga kraft eller
- eller avtal enligt 5. *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

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

Även vid upphörande av Principöverenskommelsen är Exploatören skyldig att erlägga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

## 10. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till Principöverenskommelsen ska upprättas skriftligen och undertecknas av Parterna.

## 11. Tvist

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

\* \* \* \* \*

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

Nacka 2024-

Nacka 2024-

För Nacka kommun

För Nacka Energi AB

genom kommunstyrelsen

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
( )

.....  
Anna-Carin Mattson  
Tillförordnad Enhetschef  
Exploateringsenheten

.....  
( )

## Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet och Exploateringsområdet