

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT MORANVIKEN I NACKA
KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
1. Parter.....	3
2. Markägande och detaljplan	3
3. Fastighetsrättsliga frågor	3
3.1. Överföring av mark.....	3
3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören.....	3
3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen.....	4
3.2. Servitut och rättigheter	4
3.3. Markföreningar	4
4. Genomförande av exploatering	4
4.1. Samordning och tidplan.....	4
4.1.1. Kommunikation	4
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	5
4.2.1. Lokala allmänna anläggningar	5
4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar	5
4.2.1.2. För utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande	5
4.3. Kvartersmark	5
4.3.1. Passivhus.....	6
4.3.2. System för avfallshantering.....	6
4.3.3. Parkering	6
4.3.4. Mobilitetsåtgärder	6
4.4. Miljö- och klimatmål	6
4.4.1. Grönytefaktor	6
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	6
4.5. Gestaltning.....	6
4.6. Konsten att skapa stad.....	7
5. Ekonomiska frågor	7
5.1. Kostnader för detaljplanarbetet.....	7
5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	7

5.3.	Kostnader för kommunala allmänna anläggningar	7
5.3.1.	Kostnader för lokala allmänna anläggningar	8
5.4.	Övrig ersättning.....	8
5.4.1.	Ersättning för redan nedlagt arbete	8
5.4.2.	Kommunikation	8
5.4.3.	Konsten att skapa stad.....	8
6.	Exploateringsavtal.....	8
7.	Övriga överenskommelser.....	9
8.	Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet	9
9.	Överlåtelse av Principöverenskommelsen.....	9
10.	Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande	9
11.	Ändringar och tillägg	10
12.	Tvist	10

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheterna Skogsö 2:24, Igelboda 2:1 och Baggensudden 2:1.

Och

Moranviken Marina Fastigheter AB (organisationsnummer 556513–6396) ”**Exploatören**” ägare till fastigheten Skogsö 12:1.

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”.

2. Markägande och detaljplan

För fastigheten Skogsö 12:1 avses ny bebyggelse prövas genom framtagande av ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”. Parterna är överens om att även delar av Kommunens angränsande fastigheter Skogsö 2:24, Igelboda 2:1 och Baggensudden 2:1, ska prövas i kommande detaljplanearbete.

De delar av Exploatörens och Kommunens fastigheter som är föremål för utveckling benämns nedan gemensamt ”**Exploateringsområdet**”.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för kommande planarbete har reglerats.

Denna Principöverenskommelse ”**Principöverenskommelsen**”, i kombination med ingånget detaljplaneavtal, syftar till att övergripande reglera hur åtaganden och kostnader ska fördelas mellan Exploatören och Kommunen.

Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan ”**Planområdet**”.

Ungefärlig avgränsning av Exploateringsområdet framgår av bilaga 1.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1. Överföring av mark

3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören

Om del av Kommunens fastighet Skogsö 2:24 enligt Detaljplanen planläggs som kvartersmark, ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till Exploatörens fastighet Skogsö 12:1. Eventuellt köp för del av fastigheterna Igelboda 2:1 och Baggensudden 2:1 ska diskuteras under fortsatt planprocess.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 6 Exploateringsavtal.

3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen

Mark som i Detaljplan har användning allmän plats ska överlätas till Kommunen utan ersättning.

3.2. 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.

3.3. Markföreningar

Exploatören bekostar sanerings- och efterbehandlingsåtgärder ner till nivå efter användningsområde, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

4. Genomförande av exploatering

4.1. Samordning och tidplan

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

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsen ingående föreligger följande förutsättningar:

- Pågående planarbete för utveckling av befintligt depåområde för Saltsjöbanan intill Neglinge station.

4.1.1. 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

- tidig dialog med medborgare
- tidig dialog med intresseorganisationer
- Projekthemsida (exploatören tar fram)

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Med allmänna anläggningar avses nedan enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

4.2.1. Lokala allmänna anläggningar

4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar

Parterna är överens om att inriktningen i projektet är att nya gator, vägar, parker, natur inom projektområdet inte ska vara kommunala allmänna anläggningar. Principöverenskommelsen reglerar dock det fall då det blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Exploatörens fastighet Skogsö 12:1 som planläggs som allmän plats samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet. Detta gäller under förutsättning att inget annat senare bestäms samt att det medges i gällande lagstiftning, såsom upphandlingslagstiftning.

Exploatören ska även bekosta ovan utrednings- och projekteringsarbete samt svara för utbyggnadskostnaderna. Detta framgår av avsnitt 5 Ekonomiska frågor nedan.

4.2.1.2. För utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande

Exploatören ansvarar för att Kommunens styrdokument följs vid arbetet med de allmänna anläggningarna. Utrednings- och projekteringsarbetet ska utföras i samråd med Kommunen och kontinuerligt stämmas av med Kommunen. Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens krav. Kommunen ska beredas möjlighet att närvara vid projekteringsmöten samt bestämma detaljeringsgraden i projekteringsarbetet. Granskning av framtagna handlingar ska ske enligt Kommunens instruktioner. Framtagna handlingar avseende de allmänna anläggningarna ska vara godkända av Kommunen innan exploateringsavtal enligt avsnitt 6 Exploateringsavtal kan ingås. Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Kommunen.

Nacka kommun ska verka för att Exploatören ska kunna dra av momsen. Detta regleras vidare i Exploateringsavtalet.

4.3. Kvartersmark

Exploatörens förslag för utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 i tidigt skede omfattar cirka 56 lägenheter och 44 radhus motsvarande ca 14 000 BTA.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna exploateringsgrad. Vid överlåtelse av mark använder sig kommunen av följande Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 2.

4.3.1. Passivhus

Exploatören är medveten om att Kommunen uppmuntrar till att utreda möjligheten att uppföra passivhus inom Exploateringsområdet.

4.3.2. System för avfallshantering

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

4.3.3. Parkering

Exploatören ansvarar för att erforderlig parkering för Exploateringsområdets behov anordnas.

Exploatören utreder möjlighet för parkering i underjordiskt garage på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

Kommunens vid var tid gällande modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.3.4. Mobilitetsåtgärder

Exploatören ska utreda möjliga mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpoolsplatser.

4.4. Miljö- och klimatmål

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 Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsarbetsverktyg för ekosystemtjänster (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

4.4.2. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, att 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.

4.5. Gestaltning

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska

således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumenterna 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.

4.6. 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.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Kostnader för detaljplanearbetet

Exploatören ska svara för kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för detaljplanearbetet, samt kostnaderna för att Parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

Exploatören ska även bekosta utrednings- och projekteringskostnader avseende kvartersmark som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna ingå exploateringsavtal. Kostnader för utredning och projektering av allmänna anläggningar regleras i punkt 5.3 Kostnader för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar.

5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår eventuella rivningar.

5.3. Kostnader för 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, både sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut och sådana anläggningar som Kommunen ska bygga ut. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar,

ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar.
Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras mer i detalj nedan.

5.3.1. Kostnader för lokala allmänna anläggningar

Exploatören svarar för samtliga kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av lokala allmänna anläggningar inom Exploatörens fastighet Skogsö 12:1 som planläggs som allmän plats.

Exploatören ska även ersätta Kommunens kostnader (såsom projektlednings-, samordnings-, gransknings- och uppföljningskostnader vid projektering och utbyggnad av anläggningarna) som hänför sig till utbyggnaden av de lokala allmänna anläggningarna. Kommunens interna tid debiteras enligt vid var tid gällande timkostnad. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsult för Kommunens arbete, ska Exploatören ersätta Kommunens kostnader för detta. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

5.4. Övrig ersättning

5.4.1. Ersättning för redan nedlagt arbete

Exploatören ska erlagga 500 000 kronor till Kommunen som ersättning för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av detaljplaneavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

5.4.2. Kommunikation

Exploatören ska bekosta Kommunens kommunikation enligt punkt 4.1.1 *Kommunikation*. Budget för och kostnadsfördelning för kommunikationen ska delges Exploatören.

5.4.3. Konsten att skapa stad

Exploatören har kännedom av Kommunens arbete med Konsten att skapa stad och parterna är överens om att titta på mer på detta i samband med fortsatt planarbete.

6. Exploateringsavtal

Innan Detaljplanen antas ska parterna träffa Exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

Exploatören är medveten om att Kommunen kommer att kräva säkerhet i form av till exempel moderbolagsborgen eller bankgaranti för de åtaganden och eventuella viten som åläggs Exploatören i kommande Exploateringsavtal.

7. 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.

8. 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 förpliktelser enligt Principöverenskommelsen intill dess att Principöverenskommelse överlåtit enligt avsnitt 9. Överlåtelse av Principöverenskommelsen.

9. Överlåtelse av Principöverenskommelsen

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. En överlåtelse av Principöverenskommelsen ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Principöverenskommelsen.

10. Giltighet och Principöverenskommelsens 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
- avtal enligt avsnitt 6 Exploateringsavtal inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två 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.

11. Ändringar och tillägg

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

12. 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 den

För Nacka kommun

För Moranviken Marina Fastigheter AB

genom kommunstyrelsen

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

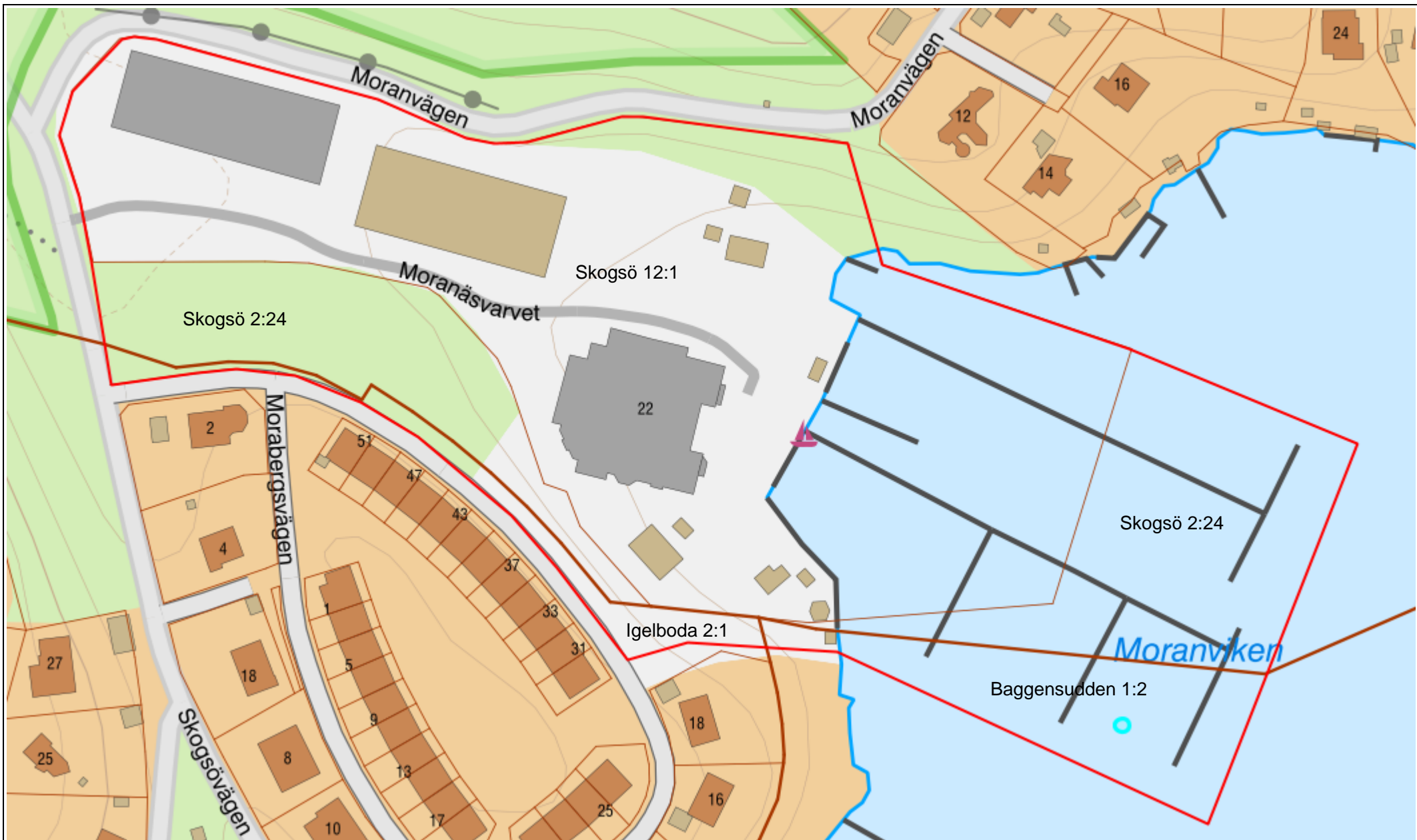
.....

.....

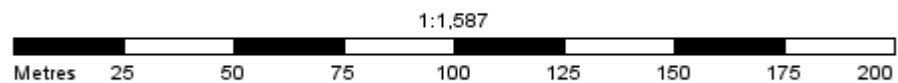
Anna-Carin Mattsson
Enhetschef exploateringsenheten

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Definition ljus BTA
- Bilaga 3 Arbetsverktyg för gröna värden



Bilaga 1 Exploateringsområde



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

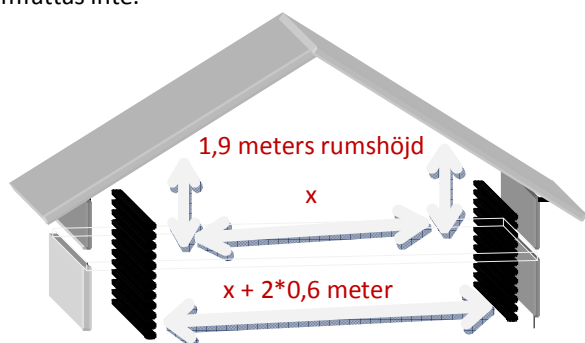
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



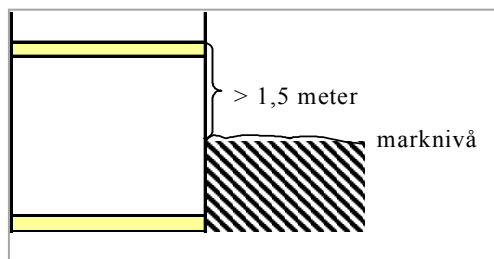
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

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