

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT BIRKAOMRÅDET I
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1. Parter.....	3
2. Bakgrund, markägande och detaljplan	3
2.1. Huvudprincip för Parternas samarbete	4
3. Fastighetsrättsliga frågor	4
3.1. Överföring av mark.....	4
3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören.....	4
3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen.....	5
3.1.3. Ersättning vid marköverföring	5
3.1.4. Indexering av ersättning.....	6
3.1.4.1. Indexering bostadsändamål	6
3.2. Servitut och rättigheter	6
3.3. Markföreningar	6
4. Genomförande av exploatering	6
4.1. Samordning och tidplan.....	6
4.1.1. Kommunikation	7
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	7
4.2.1. Lokala allmänna anläggningar	8
4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar	8
4.2.1.2. Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande.....	8
4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar.....	9
4.3. Kvartersmark	9
4.3.1. Vård- och omsorgsboende och förskola.....	9
4.3.2. Passivhus.....	9
4.3.3. System för avfallshantering.....	10
4.3.4. Parkering	10
4.3.5. Mobilitetsåtgärder	10
4.4. Miljö- och klimatmål	10
4.4.1. Grönytefaktor	10
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	10

4.5.	Gestaltning.....	10
4.6.	Konsten att skapa stad.....	11
5.	Ekonomiska frågor	11
5.1.	Kostnader för planprogram- och detaljplanearbetet.....	11
5.2.	Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	11
5.3.	Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar	11
5.3.1.	Kostnader för lokala allmänna anläggningar	12
5.3.2.	Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar.....	12
5.4.	Birkavägen	13
5.5.	Medfinansieringsersättning	13
5.5.1.	Medfinansiering av tunnelbana.....	14
5.6.	Övrig ersättning.....	14
5.6.1.	Ersättning för redan nedlagt arbete	14
5.6.2.	Samordningsavgift.....	14
5.6.3.	Kommunikation	15
5.6.4.	Konsten att skapa stad.....	15
6.	Exploateringsavtal	15
7.	Övriga överenskommelser	15
8.	Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet	15
9.	Överlåtelse av Principöverenskommelsen	15
10.	Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande	15
11.	Ändringar och tillägg	16
12.	Tvist	16

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”

och

ROEP Birka Holding AB (organisationsnummer 559473–0912) ”**Exploatören**”

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

2. Bakgrund, markägande och detaljplan

Exploatören ägs gemensamt av NREP NSF V Holding 2 S.a.r.l. och RO Properties AB med NREP som majoritetsägare. Exploatören har i maj 2024 tecknat ett överlåtelseavtal med ett 20-tal fastighetsägare om detaljplanearbete och framtida förvärv av mark i samband med detaljplanens antagande inom projektet Birkaområdet, nedan benämnda ”**Exploatörens fastigheter**”.

Exploatören kan komma att teckna avtal med ytterligare fastighetsägare som då även kommer ingå i Exploatörens fastigheter. Utveckling av projektet Birkaområdet förutsätter att även del av Kommunens fastigheter, nedan benämnt ”**Markområdet**”, kommer innefattas i detaljplanearbete. Till undvikande av missförstånd innefattar Markområdet enbart sådan del av Kommunens fastigheter som krävs för Exploatörens utveckling av Exploatörens fastigheter och inte sådan del av Kommunens fastigheter som kan komma att bli föremål för en markanvisning inom programområdet. De delar av Exploatörens fastigheter och Markområdet som är föremål för utveckling benämns nedan gemensamt ”**Exploateringsområdet**”.

Preliminär avgränsning av Exploatörens fastigheter och Kommunens fastigheter där Markområdet utgör en del framgår av bilaga 1. Exploateringsområdets avgränsning kan inte i nuläget definieras i en kartbild utan kommer att utredas under kommande program- och detaljplanearbete.

För Exploateringsområdet avses ny bebyggelse prövas genom framtagande av ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”. Planarbetet inleds genom att planprogram tas fram för ett större område än Exploateringsområdet, nedan benämnt ”**Programområdet**”. Programområdet omfattar preliminärt två detaljplaner där Detaljplanen utgör en av dessa. Programområdets preliminära gränser framgår

också av bilaga 1. Under program- och planarbetet kommer Exploateringsområdets gränser utredas vidare.

Exploatören ska träffa ett planprogramsavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari Exploatörens andel av kostnads- och ersättningsansvaret för planprogrammet ska regleras. Exploatören ska även träffa ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för Detaljplanen ska regleras.

Denna Principöverenskommelse ”**Principöverenskommelsen**”, i kombination med kommande planprogramavtal för Programområdet och kommande detaljplanesavtal, syftar till att övergripande dokumentera hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras mellan Exploatören och Kommunen.

2.1. Huvudprincip för Parternas samarbete

Kommunen och Exploatören ska i framtagande av planprogram se till Programområdet som en helhet oavsett vilken part som är ägare till respektive fastighet. Exploatören ska värna Kommunens byggrätter på samma sätt som Exploatörens byggrätter genom att cirka 20 % av byggrätterna ska placeras på Kommunens fastigheter inom Programområdet. Till exempel ska detta åtagande framgå i det uppdrag som Exploatören tecknar med upphandlad arkitekt.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1. Överföring av mark

Marköverföring ska ske enligt punkt 3.1.1. *Mark som överförs från Kommunen till Exploatören* och 3.1.2. *Mark som överförs från Exploatören till Kommunen*.

Utgångspunkten är att marköverföring kommer att ske från Kommunen till Exploatören. I undantagsfall kan marköverföring också ske från Exploatören till Kommunen om det rör sig om ett mindre markområde som överförs.

3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören

Om det för att utveckla en byggrätt krävs att både Exploatörens fastigheter och del av Markområdet planläggs som kvartersmark i Detaljplanen ska den delen av Markområdet mot marknadsmässig ersättning överföras till Exploatörens fastigheter. För undvikande av missförstånd avser ovan när en byggrätt inte kan utvecklas individuellt inom Markområdet vilken regleras i exempelvis markanvisningsavtal.

Ersättningens storlek och formerna för mark som överförs från Kommunen till Exploatören framgår av punkterna 3.1.3. *Ersättning vid marköverföring* och 3.1.4. *Indexering av ersättning*.

3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen

Mark som i Detaljplanen har användning allmän plats ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

Om det för att utveckla en byggrätt krävs att både Markområdet och del av Exploatörens fastigheter planläggs som kvartersmark i Detaljplanen ska den delen av Exploatörens fastigheter mot marknadsmässig ersättning överföras till Markområdet. Syftet med en sådan marköverföring är att säkerställa byggrätt i en kommande markanvisning.

Ersättningens storlek och formerna för mark som överförs från Exploatören till Kommunen framgår av punkterna 3.1.3. *Ersättning vid marköverföring* och 3.1.4. *Indexering av ersättning*.

3.1.3. Ersättning vid marköverföring

Ersättningen ska beräknas på det antal kvadratmeter ljus BTA bostäder, eller andra ändamål som kan bli aktuella, som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas på tillträdesdagen.

Parterna är överens om att respektive part för marköverföringen ska erlægga 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Om andra ändamål än bostad blir aktuella fastställs värdenivån senast inför tecknande av exploateringsavtal.

Det angivna beloppet är bestämt i prisläge 30:e september 2024, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt 3.1.4. *Indexering av ersättning*.

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvadratmeter ljus BTA bostäder, eller annat ändamål som kan bli aktuellt, än vad ersättning är beräknad utifrån, ska tilläggsersättning erläggas. Tilläggsersättningen ska utgå med 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Om andra ändamål än bostad blir aktuella ska tilläggsersättningen utgå enligt den värdenivå som senare fastställs enligt andra stycket ovan. Tilläggsersättningen ska beräknas på de antal kvadratmeter ljus BTA bostäder, eller annat ändamål som kan bli aktuellt, som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA som ersättningen är beräknad utifrån. Tilläggsersättningen ska indexeras enligt 3.1.4. *Indexering av ersättning* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om ersättningen ännu inte erlagts, det senare datum som ersättning enligt ovan erläggs.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat ändamål, såsom lokaler, ska ersättningen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst ersättning.

Formerna för ersättningens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som Parterna enligt 6 *Exploateringsavtal* nedan ska träffa.

3.1.4. Indexering av ersättning

Om indexering enligt nedanstående inte kan ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistik eller index. Ersättningen ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

3.1.4.1. Indexering bostadsändamål

Ersättningen för byggrätt bostad ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² lägenhetsarea i Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

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. Markföroreningar

Respektive part bekostar sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som respektive part överför till den andra parten. Kostnadsansvaret enligt ovan ska ej överstiga ersättningen för respektive marköverföring.

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 ske etappvis.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Exploateringsområdet.

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsen ingående föreligger följande förutsättningar (där ytterligare kan tillkomma):

- Utbyggnad av tunnelbana Järla station pågår till ca 2030
- Utbyggnad av Järla stationsområde norr pågår till ca 2031
- Utbyggnad av Ryssbergen pågår till ca 2032
- Utbyggnad av Värmdövägen pågår till ca 2029

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

- nyhetsbrev
- webbartikel
- en kort informationsfilm

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

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

Allmänna anläggningar delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär).

Med lokala allmänna anläggningar avses allmänna anläggningar inom Detaljplanen. Med undantag av Birkavägen som i kommande programarbete kommer att klassificeras som antingen en lokal allmän anläggning eller en övergripande allmän anläggning. De anläggningar som räknas som övergripande allmänna anläggningar framgår av nuvarande beslut om exploateringsersättning (Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, KFKS 2021/882). De övergripande allmänna anläggningarna framgår i sin helhet av bilaga 2.

Exploatörens kostnadsansvar avseende lokala och övergripande allmänna anläggningar framgår av punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* och punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar*.

4.2.1. Lokala allmänna anläggningar

4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar

Vid tecknandet av denna Principöverenskommelse är det inte utrett vem av Parterna som ska ansvara för utbyggnaden av de olika kommunala allmänna anläggningarna. Detta kommer utredas vidare och senast regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*.

Följande principer ska tillämpas beroende på vem av Parterna som ansvarar:

När Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Detaljplanen

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, vilket regleras i punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* nedan.

När Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Detaljplanen

Exploatören ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom de delar av Exploateringsområdet 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. Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande

Vid tecknandet av denna Principöverenskommelse är det inte utrett vem av Parterna som ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten av de olika kommunala allmänna anläggningarna. Detta kommer utredas vidare och senast regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*. Kommunen förbehåller sig rätten att besluta vem av Parterna som ansvarar för utrednings- och projekteringsarbeten.

Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten ansvarar Exploatören 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. Vilka handlingar avseende de allmänna anläggningarna som ska tas fram inför tecknande av exploateringsavtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal* kommer att utredas vidare. Sådana framtagna handlingar ska vara godkända av Kommunen innan exploateringsavtal kan ingås. Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Kommunen.

4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar

Utanför Detaljplanen finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av utbyggnaden inom Exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa allmänna anläggningar.

Kostnaderna för detta ska erläggas till Kommunen genom exploateringsersättning. Detta regleras i punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar* nedan.

I kommande programarbete kommer det utredas om Birkavägen ska klassificeras som en lokal allmän anläggning eller en övergripande allmän anläggning.

4.3. Kvartersmark

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 69 000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploatörens fastigheter. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter motsvarar det cirka 850 lägenheter. Mot bakgrund av att ett planprogram nu tas fram och att det därav är tidigare än vid start av planarbete bedöms Exploatörens tidiga bedömning som mer osäker än normalt. Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 3.

4.3.1. Vård- och omsorgsboende och förskola

Parterna är överens om att det inom Programområdet ska uppföras ett vård- och omsorgsboende om 50 - 60 platser. Inom vilken del av Programområdet är ännu ej utrett.

Bebyggelsen inom Programområdet ska inrymma förskolor med plats för 280 - 320 barn. Parterna tar på sig ett gemensamt ansvar för att tillgodose behovet av förskoleplatser och Exploatören ansvarar för att tillgodose behovet av förskoleplatser som bebyggelsen inom Exploateringsområdet kan antas generera.

Speciallägenheter och lokaler inom Exploateringsområdet ska upplåtas till den aktör som ska bedriva verksamheten. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor.

4.3.2. Passivhus

Exploatören ska utreda möjligheten att uppföra passivhus inom Exploateringsområdet.

4.3.3. System för avfallshantering

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

4.3.4. Parkering

Exploatören ansvarar för att erforderlig parkering för Exploateringsområdets behov anordnas.

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

4.3.5. 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 samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsverktyg 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

I kommande detaljplanearbete är Exploatören 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 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.

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 planprogram- och detaljplanarbetet

Exploatören ska svara för kostnaderna för planprogram- och detaljplanarbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för planprogram- och detaljplanarbetet, samt kostnaderna för att Parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Utgångspunkten är att Exploatören bekostar framtagandet av planprogrammet i sin helhet. Tillkommer ytterligare exploatör inom Programområdet som Kommunen ingår planprogramavtal med kommer Exploatörens kostnadsansvar att reduceras i motsvarande mån. Exploatören ska träffa ett planprogramavtal och ska senare träffa ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun där Exploatörens kostnadsansvar regleras närmare.

5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

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

5.3. Kostnader för utbyggnad av 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

Exploatörens ersättning för lokala allmänna anläggningar motsvarar Exploatörens andel av total byggrätt inom Exploateringsområdet. Det förtydligas att denna ersättning avseende mark som överförs från Kommunen till Exploatören inte ska belasta Exploatören. Ersättningsansvaret ska utredas vidare inom ramen för kommande program- och planarbete och regleras i kommande avtal som ska tecknas enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*.

Nedan redogörs för de principer som gäller när Kommunen bygger ut allmänna anläggningar respektive när Exploatören bygger ut allmänna anläggningar. Detta kommer också utredas vidare och regleras i kommande avtal som ska tecknas enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*.

När Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Detaljplanen

För lokala allmänna anläggningar ska Exploatören erlagga ersättning för samtliga av Kommunens kostnader under både planskedet och vid genomförande av Detaljplanen. Dessa kostnader kan exempelvis bestå av projektlednings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader, samordning under genomförandet samt kostnader för administration. 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.

När Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Detaljplanen

Exploatören svarar för samtliga kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av lokala allmänna anläggningar inom de delar av Exploateringsområdet som planläggs som allmän plats.

Exploatören ska även ersätta Kommunens kostnader (såsom projektlednings-, gransknings- och uppföljningskostnader vid projektering, samordning under genomförandet 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.

5.3.2. Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlagga exploateringsersättning enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*. Exploatörens ersättning för

övergripande allmänna anläggningar motsvarar Exploatörens andel av total byggrätt inom Exploateringsområdet. Det förtydligas att exploateringsersättning avseende mark som överförs från Kommunen till Exploatören inte ska belasta Exploatören. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Enligt nuvarande beslut om exploateringsersättning gäller följande för övergripande allmänna anläggningar.

För övergripande allmänna anläggningar ska exploateringsersättning med en schablon per kvadratmeter ljus BTA erläggas för Kommunens beräknade kostnader (såsom - utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader, samordning under genomförandet samt kostnader för administration) som hänför sig till utbyggnaden av anläggningarna. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar, enligt bilaga 2, kan förändras.

5.4. Birkavägen

I planprogrammet kommer utredas om Birkavägen ska klassificeras som en lokal allmän anläggning eller en övergripande allmän anläggning. Om Birkavägen klassificeras som en övergripande allmän anläggning kommer det innebära att Birkavägen får en genomgående bussgata.

Oavsett om Birkavägen klassificeras som en lokal allmän anläggning eller en övergripande allmän anläggning ska Exploatören för Birkavägen erlægga en ersättning enligt *punkt 5.3.1. Kostnader för lokala allmänna anläggningar*. I händelse av att Birkavägen ska byggas som en genomgående bussgata ska Exploatören inte bekosta de utökade kostnader som en bussgata medför.

Exploatören är införstådd i att även om Birkavägen inte byggs som en genomgående bussgata när Detaljplanen genomförs så ska möjligheten att i en framtid skapa genomfartstrafik för buss på Birkavägen prövas i planarbetet. En ambition är dock att avgöra frågan i programarbetet. Det skulle kunna innebära att allmän plats utmed Birkavägen behöver vara tillräckligt bred för att möjliggöra en sådan framtida genomfartstrafik för buss.

Ersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*.

5.5. Medfinansieringsersättning

Exploatören åtar sig att betala medfinansieringsersättning för en del av Kommunens kostnad för bidrag till byggande av viss väg eller järnväg som stat eller landsting ansvarar för. Parterna är överens om att Exploatören har nytta av den transportinfrastruktur vilken Exploatören åtar sig erlægga medfinansieringsersättning för.

5.5.1. Medfinansiering av tunnelbana

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt det/de beslut för medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka som gäller vid tidpunkten för ingående av avtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*. Exploatören har tagit del av gällande beslut för medfinansiering (KFKS 2014/179-219 och KFKS 2014/1-201).

Exploatörens ersättning för medfinansieringsersättning ska motsvara Exploatörens andel av total byggrätt inom Exploateringsområdet. Det förtydligas att medfinansieringsersättning avseende mark som överförs från Kommunen till Exploatören inte ska belasta Exploatören.

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt avsnitt 6 *Exploateringsavtal*.

5.6. Övrig ersättning

5.6.1. Ersättning för redan nedlagt arbete

Exploatören ska erlægga 800 000 kronor till Kommunen som ersättning för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat avseende förberedelser för att inleda planprogrammet, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av planprogramavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

5.6.2. Samordningsavgift

För Kommunens kostnader för arbete med frågor som berör både pågående och planerade projekt tas en samordningsavgift ut om 20 (tjugo) kronor per kvadratmeter ljus BTA, nedan kallad ”**Samordningsavgiften**”.

Fakturering av Samordningsavgiften sker enligt följande:

1. Efter Kommunens inriktningsbeslut faktureras 10 procent av Samordningsavgiften beräknat utifrån antal kvadratmeter ljus BTA i start PM.
2. Efter Detaljplanen varit utställd för samråd faktureras 40 procent utifrån antal kvadratmeter ljus BTA i samrådshandlingar, förutsatt att Samordningsavgiften inte beräknas vara till fullo erlagd.
3. Efter Detaljplanen varit utställd för granskning faktureras 40 procent utifrån antal kvadratmeter ljus BTA i granskningshandlingar, förutsatt att Samordningsavgiften inte beräknas vara till fullo erlagd.
4. Efter antagen Detaljplan görs en slutfakturering av den eventuella utestående Samordningsavgiften.

5.6.3. Kommunikation

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation enligt punkt 4.1.1. *Kommunikation* med maximalt 400 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning för kommunikationen ska delges Exploatören.

5.6.4. Konsten att skapa stad

Exploatören ska bekosta del av Kommunens arbete med Konsten att skapa stad enligt punkt 4.6. *Konsten att skapa stad*. Budget och kostnadsfördelning ska delges Exploatören.

6. Exploateringsavtal

Innan Detaljplanen antas ska Parterna träffa exploateringsavtal.

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

Kommunen kommer att kräva säkerhet för Exploatörens åtaganden i Exploateringsavtalet som i normalfallet utgörs av koncernmoderbolagsborgen eller bankgaranti.

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 fyra 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 erlagga 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 ROEP Birka Holding AB

genom kommunstyrelsen

.....

.....

Mats Gerdau ()
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Anna-Carin Mattson ()
tf Enhetschef exploateringsenheten

Bilagor

- Bilaga 1 Exploatörens fastigheter, Kommunens fastigheter och programområdet
- Bilaga 2 Exploateringsersättning
- Bilaga 3 Definition ljus BTA

Bilaga 1. Programområdet samt kommunens och exploatörens fastigheter

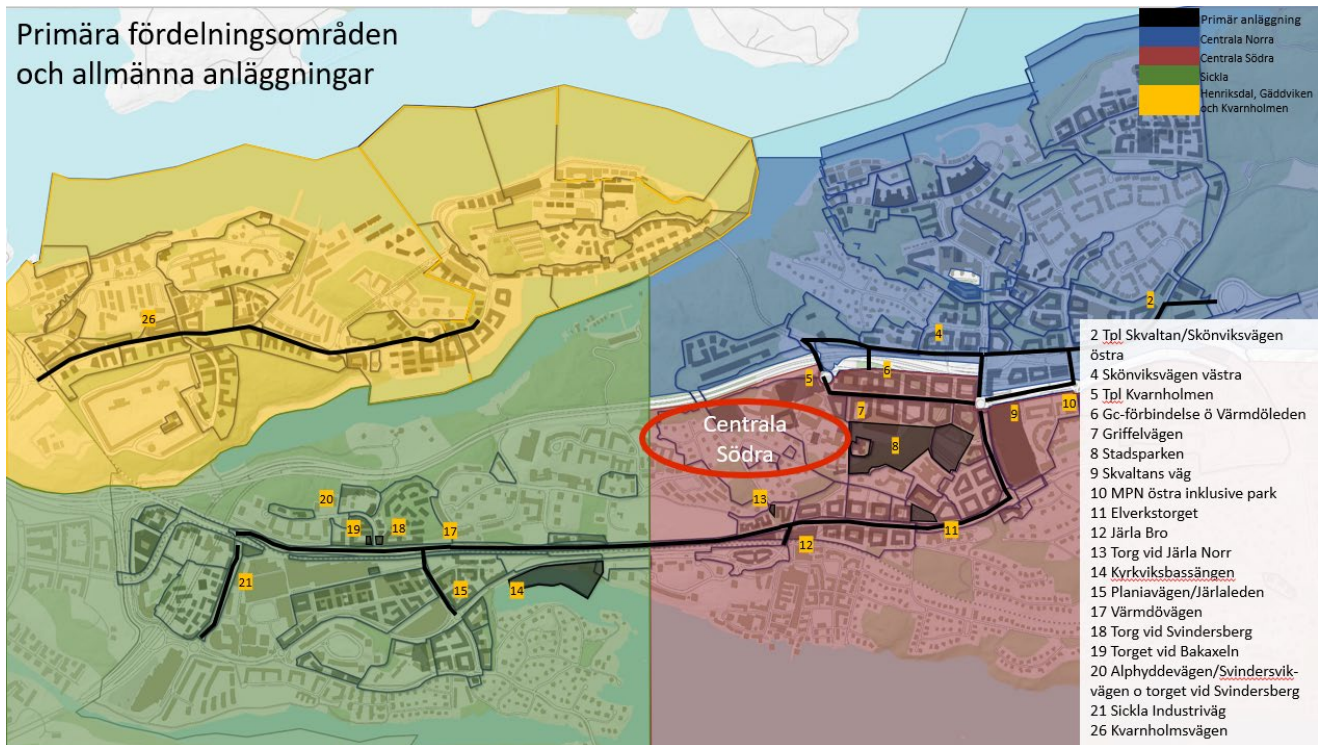


Kommunens fastigheter: blåmarkerad yta

Exploatörens fastigheter (preliminär): inom rödsträckad linje

Programområdet (preliminär): svart linje

Bilaga 2. Exploateringsersättning



Bilaga 3.

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

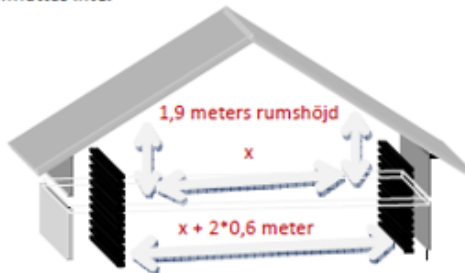
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skäligen 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.



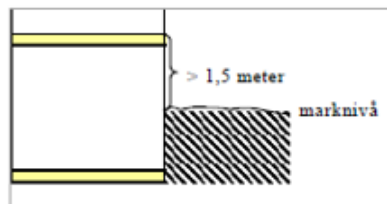
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

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 skäligen 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 skäligen. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.