

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Sickla Industrifastigheter KB (org.nr. 916616-1720), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 83:22

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 83:22.

Del av fastigheten Sicklaön 83:22 som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Markområdet**". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "**Planområdet**".

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Baserat på Exploatörens bedömning i tidigt skede är inriktningen att för Markområdet ska detaljplaneläggning för ny bebyggelse omfattande cirka 50 000 kvadratmeter BTA bostad och 100 000 kvadratmeter BTA lokal prövas. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter.

Utvecklingen av Markområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator och ambitioner för allmän plats. Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen.

Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningsprinciper 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 gestaltningsprinciper och mål.

Bebyggelsen inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, inrymma

- en förskoleavdelning med plats för 20 barn per 100 lägenheter, samt
- ett gruppboende om 6 platser alternativt ett serviceboende om 12 platser.

Speciallägenheter och lokaler inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen anvisar eller annars godkänner. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor. Formerna för detta ska utredas vidare och preciseras senast i exploateringsavtal.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markrådets utveckling:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Markområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Exploatören ägd blivande kvartersmark inom Markområdet planlagd för allmänt ändamål (förskola) ska, om Kommunen så begär, överlåtas på marknadsmässiga villkor till Kommunen.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatörerna åtar sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.
- Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.
- Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Resultaten av avfallsutredningen ska vägas in i val av avfallslösning för Markområdet.
- Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönnytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan (”**Detaljplanen**”) för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Parterna är medvetna om att detaljplaneläggningen av Markområdet kan behöva ske etappvis. Parterna är även medvetna om att detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Markrådets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltungsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanarbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods, erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som allmän plats.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 5. Exploatören ska också stå för kostnaderna för arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markområdets nära omgivning. Denna kostnad för samordning ska fördelas mellan de berörda detaljplanerna. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanarbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 5 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Om inget annat bestäms, ska Exploatören ansvara för utbyggnad av kommunala anläggningar inom blivande allmän plats inom Markområdet under förutsättning av att detta medges i gällande lagstiftning såsom upphandlingslagstiftning.

Om del av Planiavägen ingår i Planområdet, ansvarar Kommunen för ombyggnad av Planiavägen inom Planområdet.

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till motparten.

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas/överföras till motparten, om inte annat följer av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning.

Exploatören ska svara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Utvecklingen av Markområdet och Detaljplanen förutsätter om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både lokala och övergripande, såsom gator, vägar, parker och torg.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, gällande beslut om exploateringsersättning.

Med hänsyn till att utbyggnad inom Markområdet förutsetts ske etappvis ska principen för erläggande av exploateringsersättning vara att en delbetalning görs vid lagakraftvunnen detaljplan och resterande vid tidpunkt för möjlig byggstart enligt Kommunens genomförandeplan. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen ska preciseras och exploateringsersättningens storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

4.4 § MEDFINANSIERING AV ANNAN INFRASTRUKTUR

Medfinansiering av tunnelbanan till Nacka

Parterna är överens om nyttan av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören ska erlagga medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad till Nacka enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, gällande beslut om medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.

Medfinansiering av Saltsjöbanans upphöjning

Parterna är överens om att Exploatören ska erlagga bidrag till upphöjningen av Saltsjöbanan. Formerna för erläggandet av bidraget samt bidragets storlek ska preciseras i fortsatt arbete och slutligen slås fast i kommande avtal enligt §5.

4.5 § KOMMUNIKATION

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.

Exploatören ska samråda med Kommunen om eventuella kommunikationsinsatser
Exploatören planerar att genomföra avseende allmänna anläggningar.

Exploatören ska delta i den samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

4.6 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT OCH ETAPPVIS UTBYGGNAD

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplanen för genomförandet av utvecklingen inom Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet förutsatts ske etappvis. Vid tidpunkten för principöverenskommelsen ingående föreligger följande förutsättningar:

Produktionsstart för en etapp inom områdets västra del omfattande 25 000 – 27 000 kvm kontor bedöms tidigast vara möjlig vid detaljplanens laga kraft och endast under förutsättning av att anslutning till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät kan ske via Exploatörens befintliga anslutningspunkt vid Värmdövägen tills dess att erforderlig kapacitet i ledningsnätet är utbyggd.

Produktionsstart för resterande del av Markområdets västra del bedöms enligt Kommunens genomförandeplanering ske tidigast 2025 och endast under förutsättning av att anslutning till Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät kan ske via Exploatörens befintliga anslutningspunkt vid Värmdövägen tills dess att erforderlig kapacitet i ledningsnätet är utbyggd. Områdets västra del utgörs i huvudsak av lokaler för kontor.

Produktionsstart för östra delen av Markområdet bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast kunna ske 2028.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av exploateringsavtal enligt §5 behöver etappindelning utredas vidare och preciseras.

5 § EXPLOATERINGSAVTAL M M

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering avseende Markområdet.

Vidare ansvarar Exploatören för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

6 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

7 § GILTIGHET

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 § 5 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.

8 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS REDAN NEDLAGDA KOSTNADER

Exploatören ska erlagga 1,5 miljoner kronor till Kommunen för parternas arbete för att ingå Principöverenskommelsen och för det initierings- och utredningsarbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan faktureras Exploatören med stöd av planavtalet. Exploatören ska erlagga ersättningen mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar. Vid upphörande av avtalet enligt § 7 är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

9 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

10 § 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
genom kommunstyrelsen

För Sickla Industrifastigheter KB

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

()

.....

Peter Granström
Enhetschef exploateringsenheten Nacka stad

.....

()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet