

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB (org.nr. 556699–0692), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Tattby 2:3, fastigheten Tattby 6:2 och del av fastigheten Tattby 2:2

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheterna Tattby 2:3, benämns nedan "**Område 1**" samt Tattby 6:2, benämns nedan "**Område 2**".

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Tattby 2:2.

De delar av fastigheterna som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Markområdena**". Markområdenas geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdena.

Markområdena avses att planläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 10 400 kvadratmeter BTA ovan mark för bostäder, kontor och handel.

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

Markområdena ska utvecklas i samklang och med hänsyn till de befintliga värden som finns i Saltsjöbaden och i närområdet vad gäller exempelvis, men inte begränsat till, kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Markområdena ska utformas med en god helhetsverkan. Bebyggelsen ska vara småskalig, och ha en lätthet i utformningen för att väga upp mot platsens i övrigt horisontella och utbredda bebyggelse och terräng. Kvarteren bör ha en variation i fråga om uttryck och höjd. Ny bebyggelse inom Markområdena ska underordna sig den karaktärsskapande topografin och naturen i Saltsjöbaden. Närområdets dramatiska bergskanter ska fortsätta ha en framträdande roll. Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Markområdena ska utformas i linje med detta mål. 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 gestaltningspunkter.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdenas utveckling:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Markområdena ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta för den kommande detaljplanens genomförande nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Exploatören inom Markområdena ägd blivande kvartersmark planlagd för allmänt ändamål (skola, förskola etcetera) ska, om Kommunen så begär, överlåtas på marknadsmässiga villkor till Kommunen.
- Av Kommunen inom Markområdena ägd blivande kvartersmark avses att överlåtas/upplåtas till Exploatören i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- 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 tillskapas i garage och markparkering på kvartersmark inom Markområdena, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.
- Detaljplanen ska utformas med hänsyn till krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanearbetet.
- Trygghetsfrågor i stadsrummet kommer att ha hög prioritet i det kommande planarbetet, såväl inom kvartersmark som på allmän plats. Parterna ska komma överens om särskilda trygghetsåtgärder, kostnadsfördelning och när i tiden de ska utföras.

3 § DETALJPLAN

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

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Markområdenas 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 utföras av, av Kommunen utsedd konsult.

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

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

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARFÖRDELNING M.M.

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdena 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.

Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdena som avses planläggas som allmän plats.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt stycket ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 5. Exploatören ska i förekommande fall också bekosta arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markområdenas nära omgivning. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete 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 Kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom blivande allmän plats.

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

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas till den andra parten, om inte annat följer 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. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Utvecklingen av Markområdena och Detaljplanen kan förutsätta om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både lokal och övergripande infrastruktur, såsom gator, vägar eller torg.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, gällande riktlinjer för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande åtgärder.

Exploateringsersättningen ska erläggas för faktiska eller beräknade kostnader.

Kostnader som hänför sig till sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1, ska inte omfattas av exploateringsersättningen.

Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

4.4 § 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 de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och i förekommande fall med 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 och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

4.5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kan komma att genomföras i Markområdenas omgivning de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Dessa förhållanden kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Markområdena.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdena kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

5 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdena enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse/upplåtelse av mark avseende Markområdena. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna

platser och allmänna anläggningar; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.; Avhjälpande av markföreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdena; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

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.

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.

Kommunen har dock rätt till ersättning för nedlagda kostnader enligt §4 samt Detaljplaneavtal fram till tidpunkten för upphörandet av detta avtal enligt denna paragraf. Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av miljö-och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan överprövas samt bli föremål för rättsprövning.

Vidare är Exploatören medveten om att Principöverenskommelsen inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

8 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

9 § TVIST

Twist 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 Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdena