

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Stena Sessan nacka AB (org.nr. 556533-7127), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheterna Erstavik 26:8-18 samt 26:1 (kommunal fastighet, vägen) i Fisksätra

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Erstavik 26:8-18.

Fastigheterna som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Markområdet**". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för ny bebyggelse omfattande byggrätt för cirka 150-250 bostäder med möjlighet till gemensamhetslokaler i bottenvåningarna.

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

Den nya bebyggelsen ska utgå från Fisksättras kvaliteter och värden och anpassas till den befintliga kulturmiljön. Den ska i regel vara 4-6 våningar och tätheten på kvartersnivå bör generellt ej överskrida tätheten i befintligt bestånd. Den nya bebyggelsen ska skapa en ny årsring som är mer uppbruten än befintlig bebyggelse, har varierad form och som är väl gestaltad och tar hänsyn till samt samspelar med befintliga byggnadsvolymer. Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- Den nya bebyggelsen kopplas ihop med befintliga gång- och cykelstråk och skapar en god tillgänglighet.
- Ny lokalisering för och byggnation av hundrastgård.
- 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.

- 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.
- Då nya bostäder kommer byggas på en befintlig parkering måste behov av parkering för både befintlig och ny bebyggelse ses över och lösas.
- Den befintliga utemiljön har vissa brister i tillgänglighet, orienterbarhet och trygghet. Att bebygga befintlig parkering bör ge upphov till trivsammare och tryggare offentliga miljöer. Även fasader med garageentréer och utfarter behöver ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltungs-perspektiv för att skapa kopplingar mellan nya och befintliga bostäder.
- 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.
- Parterna ska verka för en blandad upplåtelseform för bostäderna inom Markområdet.

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.

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, efter samråd med Kommunen, 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 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 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 stycket ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 6. Exploatören ska också bekosta del av arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markrådets 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.

Exploatören ska även ersätta Kommunen för del av kostnaden för detaljplaneprogram för Fisksätra med belopp om 271 440 kr. Hälften av detta belopp, motsvarande 135 720 kr, regleras i detaljplanavtal. Resterande hälft regleras i exploateringsavtal.

För detaljplanarbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett detaljplanavtal 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 § 6 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

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

Exploatören ska ansvara för projekterings- och anläggningsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som allmän plats. Exploatören ska bära samtliga projekterings- och anläggningskostnader som kan hänföras till genomförandet av Detaljplanen. Exploatören ska också bekosta del av arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markrådets 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.

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 § 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 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.

4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

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

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

5 § PRINCIPER FÖR KOMMUNENS ÖVERLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Skulle det bli aktuellt att kommunen ska överlåta del av fastighet ska köpeskilling för överlåtelsen baseras på byggrätten enligt Detaljplanen och vara marknadsmässig.

Av Kommunen överlåten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om.

Överlåtelsen ska regleras i avtal enligt § 6.

6 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse/upplåtelse av mark avseende Markområdet. 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 Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till

gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploateringen 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 behöver ingås.

7 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

8 § 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 § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast fyra år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen. (förklara i tjänsteskrivelsen)

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.

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 2 likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Stena Sessan Nacka AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet