

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Bonava Sverige AB (org.nr. 556726-4121), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

# PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Tollare 1:16 i Saltsjö-Boo

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

## 1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Tollare 1:16.

Del av fastigheten Tollare 1:16 är föremål för utveckling och 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 bygg rätt för cirka 100 bostäder, med möjlighet till gemensamhetslokaler eller kommersiella lokaler i vissa bottenvåningar.

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

Den nya bebyggelsen ska bidra med en variation av hustyper och våningsantal längs Tollareslingan. Lämpligt våningsantal är cirka tre till fem våningar. Lägre takfotshöjd eftersträvas mot gaturummen. Därutöver kan våningar tillkomma om de inte påverkar upplevelsen av himmelsljuset. Bebyggelsen ska vara väl gestaltad, och ta hänsyn till omgivningen samt samspela med befintliga byggnadsvolymer och Tollareområdets karaktär. Det är också av vikt att ny bebyggelse på Tollareslingan tar hänsyn till planerad bebyggelse längst Tollarevägen så att utsikt och siktlinjer bevaras. Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på kvalitet avseende arkitektonisk utformning som material, färg samt arkitektoniska detaljer. Parterna ska under detaljplaneprocessen komma överens om viktiga principer för gestaltningen.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- Allmänna anläggningar är i huvudsak utbyggda men vissa anpassningar kan komma att behövas för den nya detaljplanens behov. Exempelvis:
  - Ombyggnad av Tollareslingan för att åstadkomma markparkering utmed vägen.
  - Åtgärder för hastighetsnedsättande funktioner på Tollareslingan.

- Befintlig vägkonstruktion tillåter endast en källarvåning om den placeras direkt vid fastighetsgräns. Fler än en källarvåning intill väggkroppen kommer inte accepteras då det innebär dyra murar som kommunen kommer att ha svårt att sköta och förvalta. Istället bör källarvåning förskjutas bort från väggkroppen för att på så sätt säkerställa att vägens konstruktion inte belastar husen.
- Hänsyn ska tas till närliggande kraftledning och byggrätterna ska anpassas utifrån de inskränkningar kraftledningen medför.
- Markområdets byggbarhet behöver utredas där topografin är besvärlig (mycket brant).
- 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.
- 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 detaljplanarbetet.

### 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.

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 detaljplanarbetet.

Gestaltungsprinciper för Markområdet och intilliggande allmän plats ska tas fram under detaljplanarbetet. Syftet med gestaltungsprinciperna är att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse, genom utformningsbestämmelser på plankartan och en redovisning av principerna i planbeskrivningen.

## 4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARSFÖRDELNING M.M.

### 4.1 § DETALJPLANEFASEN

Exploatören ansvarar 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 för det som avses planläggas som allmän plats och som kan härledas till den Detaljplanens behov. Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt stycket ovan samt enligt § 3. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbete med Detaljplanen. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen. Exploatören har ingått ett detaljplanavtal 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 av Detaljplanen 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.

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 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 är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900).

#### **5 § 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 markföroreningar; 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 gestaltungsprinciperna; 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 som 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 fyra år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

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

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 Bonava Sverige AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
( Fyll i namn )

.....  
Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

.....  
( Fyll i namn )

## BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet



*Bilaga 1 Karbilaga Markområdet*