

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Nacka Port Fastighets AB (org.nr. 559205-3523), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 82:1

nedan benämnd "Principöverenskommelsen"

1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 82:1.

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

Inom Markområdet finns även fastigheterna Sicklaön 40:12 och 82:3 som ägs av Kommunen samt Sicklaön 83:3 som ägs av Trafikverket.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 22 000 kvm ljus BTA bostad, 7 500 kvm ljus BTA kontor samt 2000 kvm ljus BTA lokal för handel.

För att tillgodose tillräcklig bredd på Westerdahls gata planeras en reglering av mark från Exploatörens fastighet Sicklaön 82:1 till Kommunens fastighet 40:12. Det planeras även en fastighetsreglering mellan Kommunens två fastigheter Sicklaön 40:12 och 82:3 för att inrymma den utökade vändplan som krävs för exploateringen.

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

Projektets mål är att:

- skapa en detaljplan som möjliggör för högre bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet och en attraktiv stadsmiljö där människan står i centrum
- bevara den befintliga byggnaden, före detta färgfabriken Klinten, och skapa goda förbindelser till området vid Fanny Udde
- Klintens kulturhistoriska värden beaktas och integreras på ett respekt- och stilfullt sätt till den nya bebyggelsen
- knyta samman Markområdet med kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv
- skapa bostäder och utemiljöer som klarar gällande riktlinjer för buller

Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Markområdet ska utformas i linje med dessa 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. Kommunen kan även komma att ställa krav på miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av styrdokumentet Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, 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.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markrådets utveckling:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Markområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen. Under detaljplaneprocessen utreds om planen ska innehålla någon allmän platsmark.
- 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.
- Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, 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. I Nacka stad används grönytefaktor på kvartersmark. Grönytefaktor är en kvot mellan framräknad grön yta och kvarterets totala yta. I Nacka stad är ambitionsnivån att en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås. Grönytefaktor kommer att regleras i det avtal som parterna ska träffa enligt §5.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan (”**Detaljplanen**”) för den del av Markområdet som markeras med svart begränsningslinje på bilaga 1 och med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanarbetet 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 detaljplanarbetet.

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.

Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som allmän plats. Detta gäller även allmän plats utanför planområdet som, med anledning av detaljplaneläggningen, berörs av ombyggnation.

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 också bekosta del av Kommunens arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markområdets 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, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj.

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 ansvara 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.

Exploatören ska bekosta den markåtkomst och de fastighetsregleringar som behövs för den nya bebyggelsen.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

För om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar ska Exploatören erlægga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, gällande beslut för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande allmänna anläggningar.

För lokala allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens faktiska kostnader, inklusive intern tid, som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom utrednings-, - projekterings- och entreprenadkostnader), såtillvida inte Exploatören ansvarar för utbyggnaden av sådana anläggningar på egen bekostnad. Kostnader som hänför sig till sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1, ska inte omfattas av exploateringsersättningen.

För övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens beräknade kostnader som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom utrednings-, - projekterings- och entreprenadkostnader). De anläggningar som preliminärt omfattas av exploateringsersättningen framgår av bilaga 2. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar kan förändras.

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

4.4 § MEDFINANSIERING AV ANNAN INFRASTRUKTUR

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

Utöver exploateringsersättning enligt § 4.3, ska Exploatören till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning med belopp motsvarande 800 kronor/kvm ljus BTA med upplåtelseform bostadsrätt, 400 kronor/kvm ljus BTA med upplåtelseform hyresrätt, 150 kronor/kvm ljus BTA lokal för handelsändamål och 1 000 kronor/kvm ljus BTA kontor och hotell. Medfinansieringsersättningen ska även tillämpas på befintlig bebyggelse som planeras få ändrad användning i Detaljplanen. Angivna belopp är

angivna i 2013 års prisnivå (januari) och ska justeras fram till betalningstillfället med konsumentprisindex (KPI).

I det fall Detaljplanen antas före 2026 är medfinansieringsbeloppet för kontor reducerat enligt nedanstående tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Med ljus BTA menas i normalfallet temperaturreglerad BTA ovan markyta och BTA under markyta om det har ett kommersiellt värde/genererar avkastning. Källarplan, garage och teknikutrymmen på vind räknas i regel inte som ljus BTA.

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av denna ska 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 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.

4.6 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större 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 § EXPLOATERINGSAVTAL M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse/upplåtelse av mark 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 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 två 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 två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Nacka Port Fastighets AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



.....
Christina Gerremo
T.f. Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

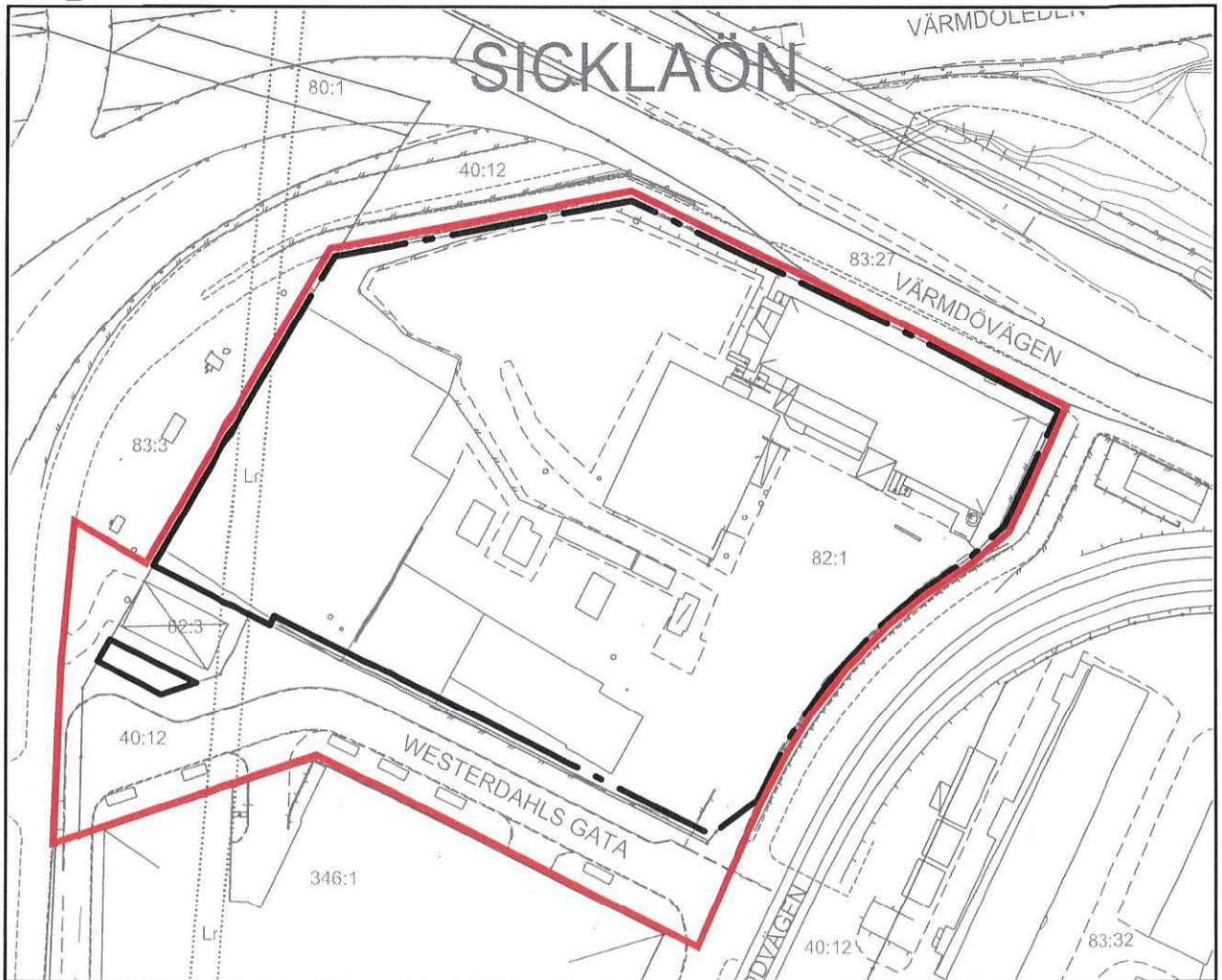
.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2 Anläggningar som preliminärt omfattas av den övergripande exploateringsersättningen

Bilaga 1



Skala 1:1000(A4)

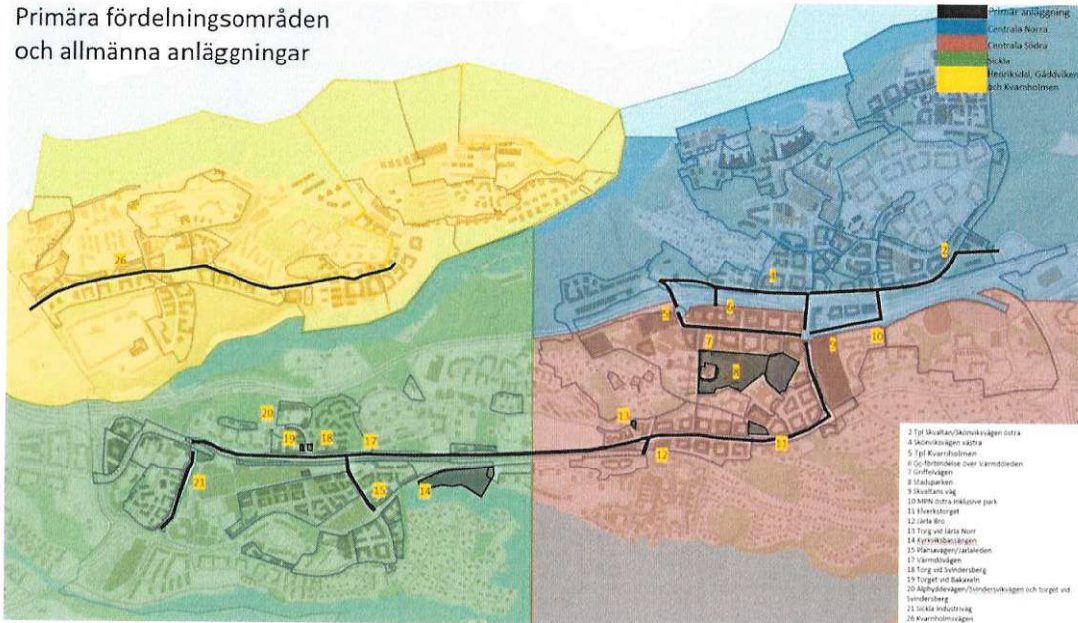


120

BILAGA 2

Markområdet ligger inom det primära fördelningsområdet Sickla. De primära allmänna anläggningar som preliminärt ska delfinansieras genom exploateringsersättning som Exploatören erligger är de som är lokaliserade inom det grönmärkerade området (Sickla) i Figur 1 nedan.

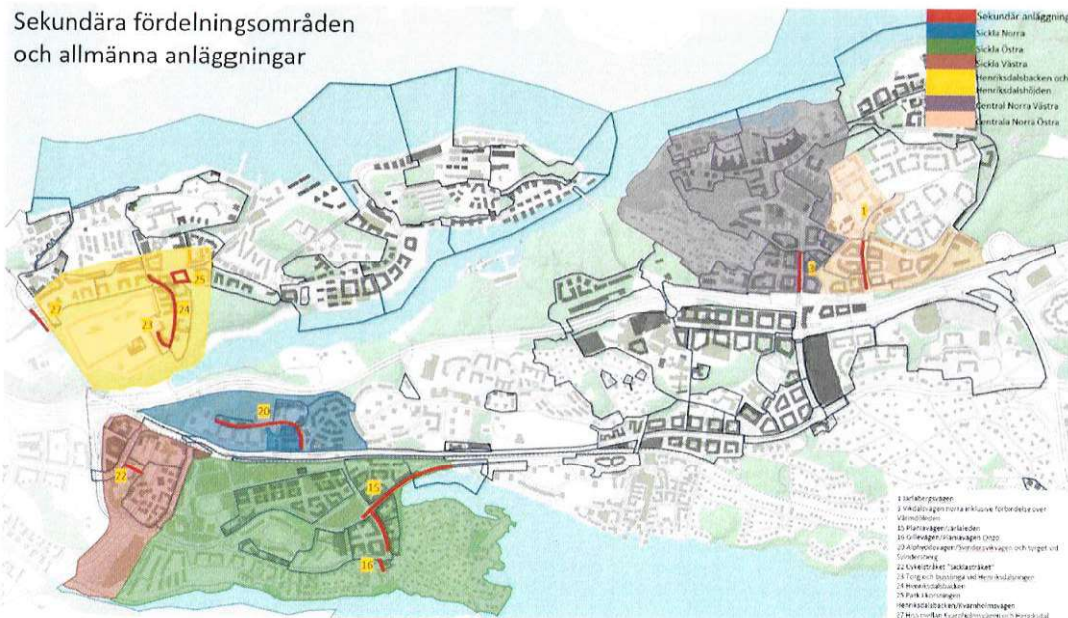
Primära fördelningsområden och allmänna anläggningar



Figur 1. Primära fördelningsområden och allmänna anläggningar.

Markområdet ligger inom det sekundära fördelningsområdet Sickla Västra. Sekundära allmänna anläggningar som preliminärt ska delfinansieras genom exploateringsersättning som Exploatören erligger är lokaliserade inom området Sickla Västra i Figur 2 nedan.

Sekundära fördelningsområden och allmänna anläggningar



Figur 2. Sekundära fördelningsområden och allmänna anläggningar.

2)