

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ”**Kommunen**” och ROEP Birka Holding AB, org.nr. 559473–0912, ”**Exploatören**” har nedan träffats följande

# TILLÄGG NR 1 TILL PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

## avseende utveckling av projekt Birkaområdet i Nacka kommun

nedan benämnt ”**Tilläggsavtalet**”

### 1. Bakgrund

Parterna träffade den 14 oktober 2024 en principöverenskommelse avseende utveckling av projekt Birkaområdet i Nacka kommun, ”**Principöverenskommelsen**”.

Vid ingåendet av Principöverenskommelsen var få av projektets förutsättningar kända. Ett planprogramsförslag, KFKS-2025-01100, har nu tagits fram samtidigt som projektets förutsättningar har utretts vidare. Under detta arbetes gång har bland annat Exploatören ingått avtal om förvärv av ytterligare villafastigheter inom Programområdet. Vidare är inriktningen vid tidpunkten för ingåendet av Tilläggsavtalet att Kommunen ska ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, men möjlighet finns fortsatt att Exploatören ska ansvara för detta. Därtill avses vård- och omsorgsboende prövas för detaljpanelläggning inom Kommunens mark och avses nu ingå i ett markanvisningsavtal. Med anledning härav är Parterna överens om nedan ändringar och tillägg till Principöverenskommelsen.

Samma definitioner som används i Principöverenskommelsen används även i Tilläggsavtalet.

### 2. Ändringar och tillägg

#### 2.1 Bilaga 1 tillhörande Principöverenskommelsen

I Bilaga 1 *Exploatörens fastigheter, Kommunens fastigheter och programområdet* tillhörande Principöverenskommelsen framgår de fastigheter som vid tidpunkten för ingående av Principöverenskommelsen ingick i Exploatörens fastigheter. Exploatören har därefter ingått avtal om förvärv av ytterligare fastigheter som därmed också ingår i Exploatörens fastigheter. Med anledning av dessa tillkommande fastigheter ersätts bilaga 1 tillhörande Principöverenskommelsen med en uppdaterad bilaga 1, där även de tillkommande fastigheterna framgår.

Det kan noteras att Exploatören fortfarande kan komma att ingå avtal om förvärv av ytterligare fastigheter som då även kommer att ingå i Exploatörens fastigheter.

#### 2.2 Samordning och tidplan

I punkt 4.1 *Samordning och tidplan* i Principöverenskommelsen redovisades ett antal större

byggnads- och infrastrukturprojekt som ska genomföras i Exploateringsområdets omgivning. Sedan ingåendet av Principöverenskommelsen har tidsangivelsen för Ryssbergen ändrats från ca 2032 till 2035 - 2040. Ytterligare en förutsättning har tillkommit vilket är ombyggnation av Järla bro. Ombyggnationen av Järla Bro är under utredning och produktionstid kan inte anges i nuläget.

### 2.3 Utbyggnad av allmänna anläggningar

Vid ingåendet av Principöverenskommelsen var det, såsom anges i Principöverenskommelsens punkt 4.2.1.1. *Ansvar för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar* och punkt 4.2.1.2. *Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande*, inte utrett vem av Parterna som ska ansvara för utbyggnaden samt utrednings- och projekteringsarbetena av de olika kommunala allmänna anläggningarna. Därav reglerades i Principöverenskommelsen de principer som ska gälla för utredning, projektering och utbyggnad beroende på om Kommunen eller Exploatören ska vara ansvarig för utbyggnaden. Vid tidpunkten för ingående av Tilläggsavtalet är inriktningen att Kommunen ska ansvara för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar, men vem av Parterna som ska vara ansvarig kommer slutligen att regleras i det avtal som Parterna enligt *avsnitt 6. Exploateringsavtal* i Principöverenskommelsen ska ingå.

### 2.4 Kvartersmark

I arbetet med framtagande av planprogrammet har det klarlagts att förskola bedöms kunna möjliggöras inom Exploatörens fastigheter. Bedömningen om antalet lägenheter som byggrätterna bedöms generera har även ändrats på grund av att en ekvivalent lägenhet har åsatts ett större antal kvadratmeter. Med anledning av detta ersätts lydelsen i avsnitt 4.3 *Kvartersmark* i Principöverenskommelsen med följande lydelse:

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 75 000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Av dessa bedöms Kommunens byggrätter utgöra cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Med en ekvivalent lägenhet om 100 kvadratmeter motsvarar den nya bebyggelsen cirka 750 lägenheter. Därutöver bedöms även ny bebyggelse omfattande cirka 750 kvadratmeter ljus BTA förskola möjliggöras, motsvarande cirka 72 förskoleplatser á 4 avdelningar. Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i Principöverenskommelsens bilaga 3 *Definition ljus BTA*.

### 2.5 Vård- och omsorgsboende och förskola

I arbetet med framtagande av planprogrammet har det klarlagts att det vård- och omsorgsboende som anges i punkt 4.3.1. *Vård- och omsorgsboende och förskola* i Principöverenskommelsen avses att prövas genom planläggning inom en annan del av Programområdet. Det har vidare klarlagts att Exploatörens bedömning är att förskola kan möjliggöras inom Exploatörens fastigheter enligt vad som anges i punkt 2.4 *Kvartersmark* ovan. Med anledning av ovanstående ska punkt 4.3.1 *Vård- och omsorgsboende och förskola* i Principöverenskommelsen härmed utgå.

### 2.6 Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar

I punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* i Principöverenskommelsen anges att Exploatörens ersättning för lokala allmänna anläggningar motsvarar Exploatörens andel av total byggrätt inom Exploateringsområdet. Det förtydligas också i punkten att denna ersättning avseende mark som överförs från Kommunen till Exploatören inte ska belasta

Exploatören. Vid tecknandet av Tilläggsavtalet ändras upplägget från att ersättningsansvaret baseras på total byggrättsfördelning till att ersättningsansvaret enbart baseras på total bostadsbyggrättsfördelning. Vidare omdefinieras området från Exploateringsområdet till Programområdet. Detta får till effekt att Exploatörens ersättningsansvar ska motsvara Exploatörens andel av totala bostadsbyggrätter inom Programområdet.

Vid ingåendet av Principöverenskommelsen var det inte utrett vem av Parterna som skulle ansvara för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar. I punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* i Principöverenskommelsen reglerades därför principer för kostnader för lokala allmänna anläggningar både om Kommunen ska vara ansvarig för utbyggnaden och om Exploatören ska vara ansvarig för utbyggnaden. Vid ingåendet av Tilläggsavtalet är inriktningen att Kommunen ska ansvara för projektering och utbyggnad, men vem av Parterna som ska ansvara för utbyggnaden av kommunala allmänna anläggningar kommer slutligen att slås fast i det avtal som Parterna enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* i Principöverenskommelsen ska ingå. Vilken av principerna i punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* i Principöverenskommelsen som ska tillämpas kommer således först klargöras vid ingåendet av exploateringsavtal.

## 2.7 Plankostnader

I punkt 5.1. *Kostnader för planprogram- och detaljplanearbete* i Principöverenskommelsen framgår att Exploatören ska svara för kostnaden för detaljplanearbetet vilket har att reglerats i ett detaljplaneavtal. Det förtydligas att kostnader för exempelvis projektering, till exempel för projektering, avseende kommunala anläggningar inom allmän platsmark som enligt Kommunens bedömning är nödvändig för framtagandet av Detaljplanen ingår i kostnaderna för detaljplanearbetet.

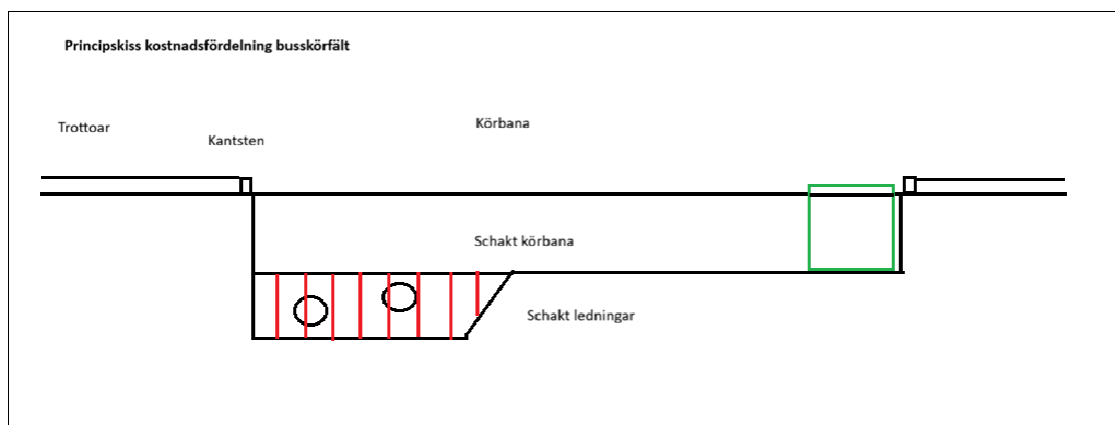
## 2.8 Birkavägen

I punkt 5.4 *Birkavägen* i Principöverenskommelsen regleras att det ska utredas om Birkavägen ska klassificeras som en lokal allmän anläggning eller en övergripande allmän anläggning. Parallellt med arbetet med planprogrammet har det fastställts att Birkavägen inte kommer klassificeras som en övergripande allmän anläggning oavsett om Birkavägen får en genomgående bussgata eller ej.

Såsom vidare anges i punkt 5.4 *Birkavägen* i Principöverenskommelsen ska Exploatören erlagga ersättning för Birkavägen enligt punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar*. Det förtydligas härmed att Exploatörens ersättningsansvar även framgår av punkt 5.3 *Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar* i Principöverenskommelsen. Det förtydligas även att Exploatörens ersättningsansvar för Birkavägen motsvarar dennes andel av Programområdets bostadsbyggrätter i enlighet med vad som anges ovan i punkt 2.6 *Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar*.

I punkt 5.4 *Birkavägen* i Principöverenskommelsen anges även att i händelse av att Birkavägen ska byggas som en genomgående bussgata ska Exploatören inte bekosta de utökade kostnader som en bussgata medför för körbanan, berguttag och busskurer enligt nedan. De utökade kostnaderna för bussgata som Exploatören inte ska bekosta är således begränsade till enbart dessa kostnadsposter under både projektering och utbyggnad. I övrigt finansieras utbyggnaden som lokal allmän anläggning enligt bostadsbyggrättsfördelningen inom Programområdet såsom anges i andra stycket ovan.

Vid utbyggnad av Birkavägen som bussgata motsvarar Exploatörens kostnadsåtagande för körbanan dennes andel av Programområdets bostadsbyggrätter för 6/7 av körbanan inklusive kantsten. I övrigt hänvisas till principskissen nedan där grön yta utgör kostnad Exploatören inte ska bära enligt ovan.



Vid utbyggnad av Birkavägen som bussgata ska Exploatören inte bekosta eventuellt ytterligare berguttag ovan färdig marknivå som eventuellt kan krävas då vägsektionens gångbana förflyttas 1 meter åt öst. Detta avser enbart östra sidan av Birkavägens vägsektion norr om Järneksvägen.

Exploatören ska inte bekosta eventuella busskurer som placeras inom Programområdet.

Om Birkavägen ska byggas som en genomgående bussgata ska den utökade kostnaden för bussgatan, enligt vad som anges ovan, särskiljas i både projektering (från och med systemhandling) och produktion.

## 2.9 Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen Järla stationsområde Norr

Parterna är överens om följande tillägg till Principöverenskommelsen:

Om byggrätterna som tillskapas inom Programområdet genererar ett utbyggnadsbehov av allmän plats inom ett delområde av den angränsande detaljplanen för Järla stationsområde Norr så ska dessa åtgärder utredas inom ramen för projektet Birkaområdet. Om dessa allmänna anläggningar krävs för byggrätterna inom Programområdet ska de finansieras enligt punkt 5.3 *Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar* och punkt 5.3.1 *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* i Principöverenskommelsen. Anläggningar som byggs ut inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde Norr ska däremot inte bekostas av Exploatören.

Omfattningen av de allmänna anläggningarna och ersättnings storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal som ska tecknas enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* i Principöverenskommelsen.

## 2.10 Kostnader för samordning och anslutning till stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen

Parterna är överens om följande tillägg till Principöverenskommelsen:

Kostnader för samordning och anslutning till stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen kommer närmare regleras i det exploateringsavtal som Parterna ska träffa enligt *avsnitt 6*.

*Exploateringsavtal* i Principöverenskommelsen.

### **2.11 Ersättning för redan nedlagt arbete**

Enligt punkt *5.1 Kostnader för planprogram- och detaljplanearbete* i Principöverenskommelsen ska Exploatören svara för bland annat kostnaderna för att Partena ska kunna träffa Exploateringsavtal. Det förtydligas härmed att Kommunens kostnader att ingå Tilläggsavtalet och arbete med reviderat inriktningsbeslut för att starta detaljplanearbete är en kostnad för att Partena ska kunna träffa Exploateringsavtal. Kostnad för detta kommer, under förutsättning att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av detaljplaneavtal, att faktureras Exploatören. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

### **2.12 Ersättning i genomförandeskedet**

Parterna är överens om följande tillägg till Principöverenskommelsen:

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunens samtliga kostnader i samband med projektets genomförande, så som exempelvis projektledning, proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av exploateringsavtalet, projektadministration och Kommunens övriga arbete. Kommunens kostnader kommer att faktureras i enlighet med gällande timkostnader vid tidpunkten för när arbetet utförs. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsulter för att utföra ovanstående uppgifter ska Exploatören ersätta Kommunens utlägg enligt faktura för detta arbete. Kommunen ska inför tecknandet av exploateringsavtal enligt avsnitt 6. Exploateringsavtal i Principöverenskommelsen ta fram en prognos för detta.

### **2.13 Kostnader för fastighetsbestämning**

Parterna är överens om följande tillägg till Principöverenskommelsen:

Fastighetsbestämning är enligt Kommunens bedömning nödvändig för framtagandet av Detaljplanen. Det finns en vilande fastighetsbestämning av fastigheter inom Programområdet som tidigare initierats. Därtill kommer Kommunen, med anledning av att Exploatören inte är civilrättslig ägare till fastigheter inom Programområdet, ansöka om ytterligare fastighetsbestämning av fastigheter inom Programområdet. Exploatören ska bekosta dessa fastighetsbestämningar men Exploatörens kostnadsåtagande avseende den vilande fastighetsbestämningen är begränsad till av kommunala lantmäteriet återstående ej fakturerad kostnad. Fakturering ska ske direkt från kommunala lantmäteriet till Exploatören.

## **3. Övrigt**

I övrigt ska Principöverenskommelsen gälla på oförändrade villkor.

\* \* \* \* \*

Tilläggsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun  
genom kommunstyrelsen

För ROEP Birka Holding AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Namn  
Titel

.....  
Johan Bergendal Berggren  
Enhetschef exploateringsenheten

.....  
Namn  
Titel

## **BILAGOR**

Bilaga 1 Programområdet samt Kommunens och Exploatörens fastigheter

