

**PRINCIPÖVERENSKOMMELSE 2
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT BIRKAOMRÅDET I
NACKA KOMMUN**

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1. Parter.....	3
2. Bakgrund, markägande och detaljplan	3
3. Fastighetsrättsliga frågor	3
3.1. Överföring av mark.....	3
3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören.....	3
3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen.....	4
3.2. Servitut och rättigheter	4
3.3. Markföreningar	4
4. Genomförande av exploatering	4
4.1. Samordning och tidplan.....	4
4.1.1. Kommunikation	4
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	5
4.2.1. Lokala allmänna anläggningar	5
4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar.....	5
4.2.1.2. Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande.....	6
4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar.....	6
4.3. Kvartersmark	7
4.3.1. Passivhus.....	7
4.3.2. System för avfallshantering.....	7
4.3.3. Parkering	7
4.3.4. Mobilitetsåtgärder	7
4.4. Miljö- och klimatmål	7
4.4.1. Grönytefaktor	8
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	8
4.5. Gestaltning.....	8
4.6. Konsten att skapa stad.....	8
5. Ekonomiska frågor	8
5.1. Kostnader under detaljplanarbetet.....	8
5.1.1. Kostnader för detaljplanarbete	8

5.1.2.	Kostnader för fastighetsbestämning.....	9
5.2.	Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	9
5.3.	Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar	9
5.3.1.	Kostnader för lokala allmänna anläggningar	9
5.3.1.1.	Birkavägen.....	10
5.3.1.2.	Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen Järla stationsområde	11
5.3.1.3.	Kostnader för samordning och anslutning till stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen.....	12
5.3.2.	Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar	12
5.4.	Medfinansieringsersättning	12
5.4.1.	Medfinansiering av tunnelbana.....	12
5.5.	Övrig ersättning.....	13
5.5.1.	Ersättning för redan nedlagt arbete	13
5.5.2.	Ersättning i genomförandeskedet	13
5.5.3.	Konsten att skapa stad.....	13
6.	Exploateringsavtal.....	13
7.	Övriga överenskommelser	14
8.	Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet	14
9.	Överlåtelse av Principöverenskommelsen	14
10.	Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande	14
11.	Ändringar och tillägg	14
12.	Tvist	15

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer (212000–0167) ”**Kommunen**”

och

Ljungvägen Holding AB (organisationsnummer (559436–5578) ”**Exploatören**”

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”

2. Bakgrund, markägande och detaljplan

Exploatören ägs till lika delar av RO Properties AB och Profura Fastigheter AB. Exploatören har i juni 2023 tecknat ett överlåtelseavtal med de två fastighetsägarna för Nacka Sicklaön 136:1 och Nacka Sicklaön 136:2 om detaljplanearbete och framtida förvärv av mark i samband med detaljplanens antagande inom stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. Fastigheterna är nedan benämnda ”**Exploateringsområdet**”. För Exploateringsområdet avses ny markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”.

Det har tagits fram ett planprogram för hela Birkaområdet och detta markområde benämns nedan ”**Programområdet**”.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet har reglerats.

Denna principöverenskommelse, ”**Principöverenskommelse**”/ ”**Principöverenskommelsen**”, i kombination med ingånget detaljplaneavtal, syftar till att övergripande dokumentera hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras mellan Exploatören och Kommunen.

Ungefärlig avgränsning av Exploateringsområdet och Programområdet framgår av bilaga 1 *Kartbilaga Exploateringsområdet och Programområdet*.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1. Överföring av mark

3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören

Om del av Kommunens fastighet Sicklaön 40:11 enligt Detaljplanen planläggs som kvartersmark ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till någon/några av Exploatörens fastigheter inom Exploateringsområdet.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*.

3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen

Mark som i Detaljplan har användning allmän plats ska överföras till Kommunen utan ersättning.

3.2. Servitut och rättigheter

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

3.3. Markföreningar

Exploatören bekostar sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

4. Genomförande av exploatering

4.1. Samordning och tidplan

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Exploateringsområdet och Detaljplanen kan behöva ske etappvis.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Exploateringsområdet.

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsens ingående föreligger följande förutsättningar (där ytterligare kan tillkomma):

- Utbyggnad av tunnelbana Järla station pågår till ca 2030
- Utbyggnad av Järla stationsområde norr pågår till ca 2031
- Utbyggnad av Ryssbergen pågår till ca 2035–2040
- Utbyggnad av Värmdövägen pågår till ca 2029
- Ombyggnation av Järla bro är under utredning och produktionstid kan inte anges i nuläget

Parterna är medvetna om att förutsättningar enligt ovan är behäftade med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* behöver etappindelning utredas vidare och preciseras.

4.1.1. Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering av Detaljplanen.

Med kommunikationsinsatser enligt denna punkt avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter

- nyhetsbrev
- webbartikel
- en kort informationsfilm

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Med allmänna anläggningar avses i denna Principöverenskommelse enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

Allmänna anläggningar delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär).

Med lokala allmänna anläggningar avses allmänna anläggningar inom Programområdet samt allmänna anläggningar vars utbyggnad krävs i direktanslutning till men utanför Programområdet om det är en direkt följd av utbyggnaden inom Programområdet. Vilka anläggningar som enligt nuvarande beslut om exploateringsersättning (Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, KFKS 2021/882) räknas som övergripande allmänna anläggningar framgår av bilaga 2 *Övergripande allmänna anläggningar*.

Exploatörens kostnadsansvar avseende lokala och övergripande allmänna anläggningar framgår av punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* och punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar*.

4.2.1. Lokala allmänna anläggningar

4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar

Vid tidpunkten för ingående av Principöverenskommelsen 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* ska ingå.

Följande principer ska tillämpas beroende på vem av Parterna som ansvarar:

När Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Programområdet Kommunen ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad/ombyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Programområdet som planläggs som allmän plats i Detaljplanen samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i

anslutning till Programområdet. Kostnaderna för detta ska erläggas av Exploatören vilket regleras i punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* nedan.

När Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Programområdet
Exploatören ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad/ombyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Programområdet som planläggs som allmän plats i Detaljplanen samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i anslutning till Programområdet. Detta gäller under förutsättning att inget annat senare bestäms samt att det medges i gällande lagstiftning, såsom upphandlingslagstiftning.

Exploatören ska även bekosta ovan utrednings- och projekteringsarbete samt svara för utbyggnadskostnaderna. Detta framgår av avsnitt 5. *Ekonomiska frågor* nedan.

4.2.1.2. Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande

Vid tidpunkten för ingående av Principöverenskommelsen är inriktningen att Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten av de olika kommunala allmänna anläggningarna. Men vem av Parterna som ska vara ansvarig kommer slutligen att regleras i det avtal som Parterna enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* ska ingå. Kommunen förbehåller sig rätten att besluta vem av Parterna som ansvarar för utrednings- och projekteringsarbeten.

Om Exploatören utför utrednings- och projekteringsarbeten ansvarar Exploatören för att Kommunens styrdokument följs vid arbetet med de allmänna anläggningarna. Utrednings- och projekteringsarbetet ska utföras i samråd med Kommunen och kontinuerligt stämmas av med Kommunen. Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens krav. Kommunen ska bestämma detaljeringsgraden i projekteringsarbetet samt beredas möjlighet att närvara vid projekteringsmöten. Granskning av framtagna handlingar ska ske enligt Kommunens instruktioner. Vilka handlingar avseende de allmänna anläggningarna som ska tas fram inför tecknande av exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* kommer att utredas vidare. Sådana handlingar ska vara godkända av Kommunen innan exploateringsavtal ingås. Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Kommunen

4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar

Utanför Programområdet finns allmänna anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av utbyggnaden inom Exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa allmänna anläggningar.

Kostnaderna för detta ska erläggas till Kommunen genom exploateringsersättning. Detta regleras i punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar* nedan.

4.3. Kvartersmark

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 5 000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Med en ekvivalent lägenhet om 100 kvadratmeter motsvarar det cirka 50 lägenheter. Därutöver finns en möjlighet att ytterligare kvadratmeter ljus BTA bostad tillkommer i händelse av att Exploatören tecknar avtal om förvärv av ytterligare villafastigheter inom Programområdet. Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 3 *Definition ljus BTA*.

4.3.1. Passivhus

Exploatören ska utreda möjligheten att uppföra passivhus inom Exploateringsområdet.

4.3.2. System för avfallshantering

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB. Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutredningen ska tas fram i samråd med Nacka vatten och avfall AB.

4.3.3. Parkering

Exploatören ansvarar för att erforderlig parkering för Exploateringsområdets behov anordnas.

Kommunens vid var tid gällande modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.3.4. Mobilitetsåtgärder

Exploatören ska utreda möjliga mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpoolsplatser.

4.4. Miljö- och klimatmål

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsverktyg för ekosystemtjänster (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

4.4.2. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Exploateringsområdet.

Parterna är överens om att vid exploatering av naturmark ska kompensationsåtgärder till följd av nedtagna träd och annan vegetation som utgångspunkt ske inom Exploateringsområdet.

4.5. Gestaltning

Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på kvaliteter där byggnadens bottenvåning bidrar till bland annat en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö året om. Parallellt med planarbetet kommer Kommunen i samråd med Exploatören arbeta fram gestaltungsprinciper som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Gestaltungsprinciperna kommer att lyftas in i planbeskrivning och plankarta. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

4.6. Konsten att skapa stad

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Exploateringsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Kostnader under detaljplanarbetet

5.1.1. Kostnader för detaljplanarbete

Exploatören ska svara för kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för detaljplanearbetet, samt Kommunens kostnader för att Parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Kostnader för projektering, till exempel förprojektering, avseende kommunala anläggningar inom allmän platsmark som är nödvändig för framtagandet av Detaljplanen ingår i kostnaderna för detaljplanearbetet som regleras närmare i detaljplaneavtal.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

5.1.2. Kostnader för fastighetsbestämning

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.

5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår eventuella rivningar.

5.3. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Programområdet. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras mer i detalj nedan.

5.3.1. Kostnader för lokala allmänna anläggningar

Exploatörens ersättning för lokala allmänna anläggningar motsvarar Exploatörens andel av total bostadsbyggrätt inom Programområdet. Ersättningsansvaret ska utredas vidare inom ramen för kommande planarbete och regleras i kommande avtal som ska tecknas enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*.

Vid tidpunkten för ingående av Principöverenskommelsen är inriktningen att Kommunen ska svara 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* ska ingå. Nedan redogörs därför för de principer för kostnader som gäller när Kommunen bygger ut allmänna anläggningar respektive när Exploatören bygger ut allmänna anläggningar.

När Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Programområdet
För lokala allmänna anläggningar ska Exploatören erlagga ersättning för samtliga av Kommunens kostnader under både planskedet och vid genomförande av Detaljplanen. Dessa kostnader kan exempelvis bestå av projektlednings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader, samordning under genomförandet samt kostnader för administration. Kommunens interna tid debiteras enligt vid var tid gällande timkostnad. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsult för Kommunens arbete, ska Exploatören ersätta Kommunens kostnader för detta.

Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

När Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Programområdet
Exploatören svarar för samtliga kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av lokala allmänna anläggningar inom de delar av Programområdet som planläggs som allmän plats.

Exploatören ska även ersätta Kommunens kostnader (såsom projektlednings-, gransknings-, administrations- och uppföljningskostnader vid projektering, samordning under genomförandet och utbyggnad av anläggningarna) som hänför sig till utbyggnaden av de lokala allmänna anläggningarna. Kommunens interna tid debiteras enligt vid var tid gällande timkostnad. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsult för Kommunens arbete, ska Exploatören ersätta Kommunens kostnader för detta. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader både under detaljplanskedet samt vid genomförandet av Detaljplanen. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

5.3.1.1. Birkavägen

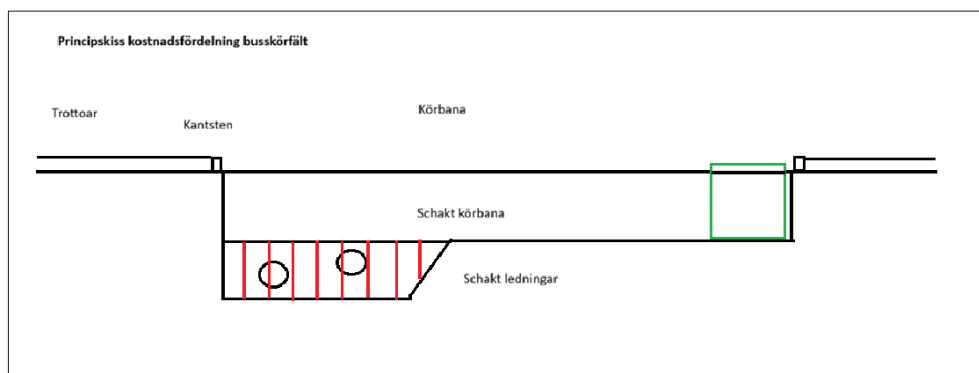
Birkavägen är en lokal allmän anläggning. Vid tidpunkten för ingående av Principöverenskommelsen är det inte klarlagt om Birkavägen ska byggas ut som en genomgående bussgata.

Exploatörens kostnadsansvar för Birkavägen följer av punkt 5.3. *Kostnader för allmänna anläggningar* och punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar*.

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 Programrådets 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 (från och med systemhandling) i både projektering och produktion.

Exploatören är införstådd i att även om Birkavägen inte byggs som en genomgående bussgata när Detaljplanen genomförs så ska möjligheten att i en framtid skapa genomfartstrafik för buss på Birkavägen prövas i planarbetet. Det skulle kunna innebära att allmän plats utmed Birkavägen behöver vara tillräckligt bred för att möjliggöra en sådan framtida genomfartstrafik för buss.

5.3.1.2. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen Järla stationsområde

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.* Anläggningar som byggs ut inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde Norr ska däremot inte bekostas av Exploatören.

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

5.3.1.3. Kostnader för samordning och anslutning till stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen

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

5.3.2. Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal.* I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Enligt nuvarande beslut om exploateringsersättning gäller följande för övergripande allmänna anläggningar.

För övergripande allmänna anläggningar ska exploateringsersättning med en schablon per kvadratmeter ljus BTA erläggas för Kommunens beräknade kostnader (såsom samordnings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader samt kostnader för administration) som hänför sig till utbyggnaden av anläggningarna. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar enligt bilaga 2 *Övergripande allmänna anläggningar* kan förändras.

5.4. Medfinansieringsersättning

Exploatören åtar sig att betala medfinansieringsersättning för en del av Kommunens kostnad för bidrag till byggande av viss väg eller järnväg som stat eller landsting ansvarar för. Parterna är överens om att Exploatören har nytta av den transportinfrastruktur vilken Exploatören åtar sig erlægga medfinansieringsersättning för.

5.4.1. Medfinansiering av tunnelbana

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt det/de beslut för medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka som gäller vid tidpunkten för ingående av avtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal.*

Exploatören har tagit del av gällande beslut för medfinansiering (KFKS 2014/179–219 och KFKS 2014/1–201).

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*.

5.5. Övrig ersättning

5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete

Exploatören ska erlægga bedömt återstående belopp om 150 000 kronor till Kommunen som ersättning för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför reviderat inriktningsbeslut, under förutsättning att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras RO Properties AB (organisationsnummer 559136–6538) med stöd av detaljplaneavtalet eller annan principöverenskommelse inom stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

5.5.2. Ersättning i genomförandeskedet

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 härför 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* ta fram en prognos för detta.

5.5.3. Konsten att skapa stad

Exploatören ska bekosta del av Kommunens arbete med Konsten att skapa stad enligt punkt 4.6. *Konsten att skapa stad*. Budget och kostnadsfördelning ska delges Exploatören.

6. Exploateringsavtal

Innan Detaljplanen antas ska Parterna träffa exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen kommer att kräva säkerhet för Exploatörens åtaganden i Exploateringsavtalet som i normalfallet utgörs av koncernmoderbolagsborgen eller bankgaranti.

7. Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

8. Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo kvarstår Exploatörens förpliktelser enligt Principöverenskommelsen intill dess att Principöverenskommelse överlåtits enligt avsnitt 9. *Överlåtelse av Principöverenskommelsen.*

9. Överlåtelse av Principöverenskommelsen

Principöverenskommelsen får inte överlätas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. En överlåtelse av Principöverenskommelsen ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Principöverenskommelsen.

10. Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande

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 avsnitt 6. *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att ingå Principöverenskommelsen.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Principöverenskommelsen är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

Även vid upphörande av Principöverenskommelsen är Exploatören skyldig att erlägga ersättning för Kommunens ditills upparbetade kostnader.

11. Ändringar och tillägg

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

12. 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

För Ljungvägen Holding AB

genom kommunstyrelsen

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

()

.....

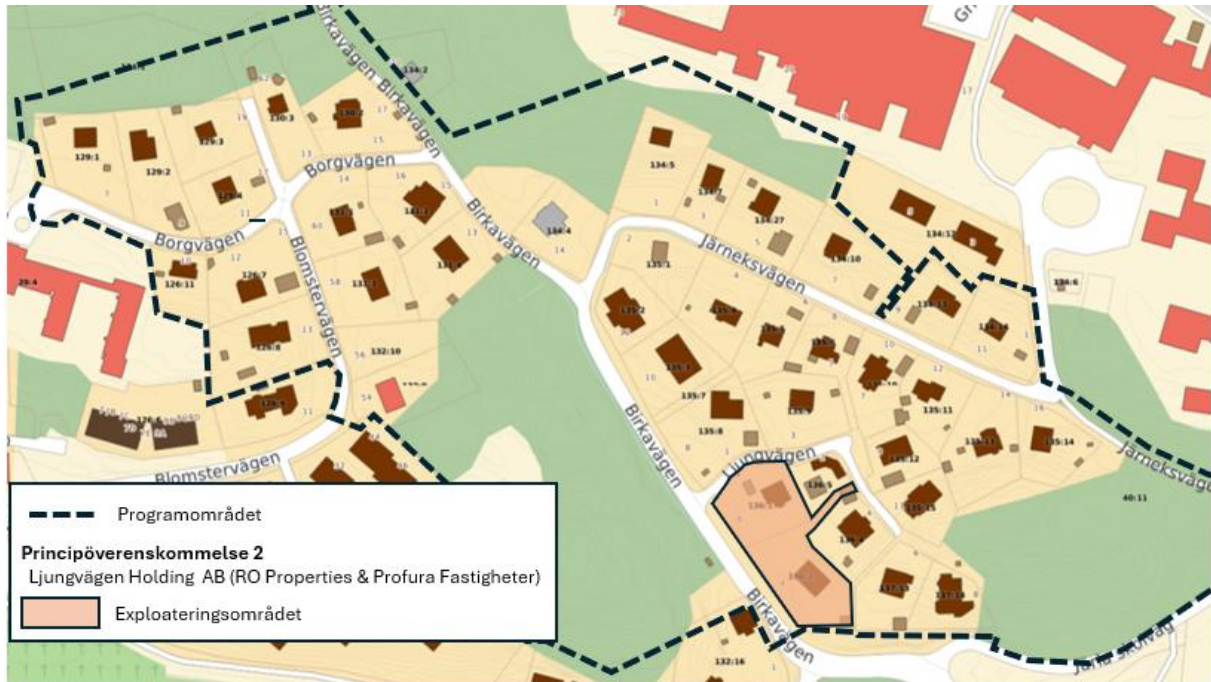
.....

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef exploateringsenheten

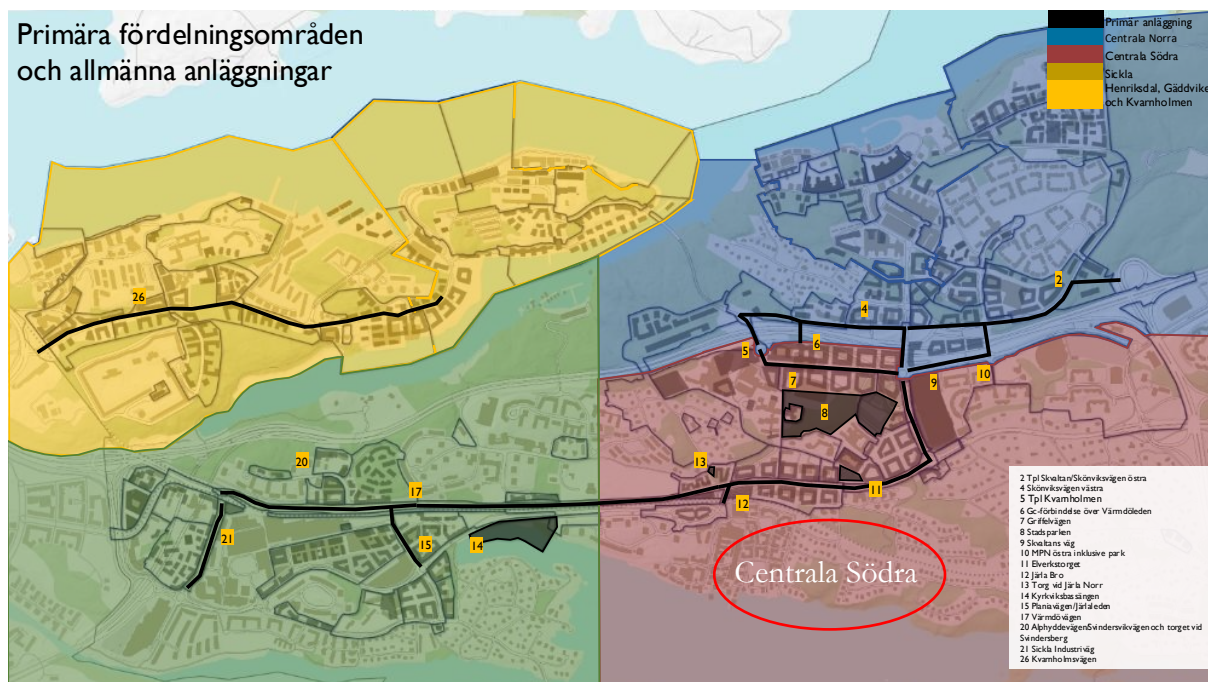
()

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet och Programområdet
- Bilaga 2 Övergripande allmänna anläggningar
- Bilaga 3 Definition ljus BTA



Exploateringsområdet ligger inom det primära fördelningsområdet Centrala Södra. De primära allmänna anläggningar som ska delfinansieras genom exploateringsersättning som Exploatören erlägger är de som är lokaliserade inom det rödmarkerade området (Centrala Södra) i Figur 1 nedan.



Figur 1. Primära fördelningsområden för allmänna anläggningar

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

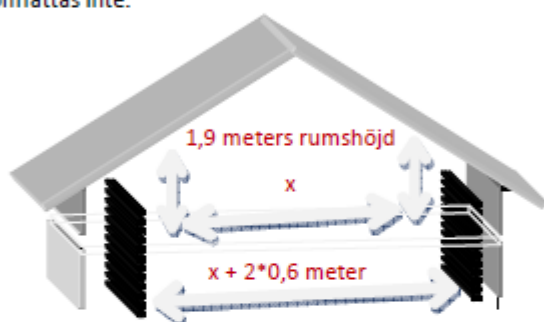
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



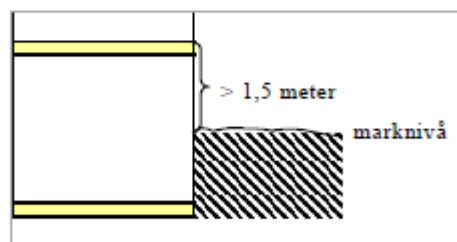
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.