

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Brf H Alm Taket 51 (org.nr. 769631-9586), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

## PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

### avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 361:1 inom stadsbyggnadsprojektet Järla Stationsområde i Nacka kommun

nedan benämnt "Principöverenskommelsen"

#### 1 § MARKÄGANDE OCH BAKGRUND

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 361:1. Fastigheten Sicklaön 361:1 är nu föremål för utveckling och benämns nedan "Markområdet". Markområdet ligger i centrala Nacka och dess geografiska läge med preliminära avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 40:11. Kommunal mark inom fastigheten Sicklaön 40:11 har genom markanvisningsavtal (KS 2017-04-03 §113) anvisats till Exploatören men omfattas inte av detta avtal.

Angränsande till Markområdet ligger fastigheten Sicklaön 40:25 som idag ägs av Kommunen. Fastigheten Sicklaön 40:25 avses att utgöra förmånsfastighet vid bildande av servitut för tunnelbanan till Nacka och kommer senare genom tredimensionell fastighetsbildning bilda fastigheten för den nya tunnelbanestationen i Järla.

#### 2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet ska tillsammans med kommunens fastighet Sicklaön 40:11 söka planläggas enligt förutsättningar angivna i Start-PM beslutat av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 november 2015, § 217. Inom Exploatörens fastighet Sicklaön 361:1 bedöms det kunna rymmas ca 12 000 kvm ljus BTA för bostäder och ca 500 kvm BTA lokalyta.

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

Centrala Nacka planeras som en levande och öppen stadsdel med inbjudande offentliga stråk och platser, där det ska vara enkelt att hitta och ta sig fram, oavsett om du väljer att gå, cykla, köra bil eller åka kollektivt. Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Markområdet ska utformas i linje med detta mål. Vidare ska Markområdets kvarter byggas nära gatan för att ge ett stadsmässigt intryck och de ska ha plats för service och verksamheter i gatuplan. Intill Markområdet kommer den nya tunnelbanestationen Järla Station anläggas och entréerna till stationen ska utformas för att bli attraktiva och trygga. Strukturerna ska utarbetas med hjälp av evidensbaserade analysmetoder. Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet

avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator.

Genomförandet av utbyggnaden av tunnelbanan är av stor betydelse för utvecklingen av Markområdet. Mot bakgrund av detta förklarar sig Exploatören beredd att bidra till detta projekt på sätt som framgår av § 6 (Medfinansiering av tunnelbana till Nacka) nedan.

Bebyggelsen inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, inrymma LSS-bostäder, sociala bostäder eller motsvarande typ av boende.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- LSS-bostäder, sociala bostäder, motsvarande typ av boende och lokaler inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen utser. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor med den upplåtelseform Kommunen begär.
- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Markområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.
- Exploatören ska upplåta nödvändiga servitut och ledningsrätter eller andra nyttjanderätter utan ersättning.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet ska överlåtas till Exploatören på marknadsmässiga villkor.

Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

Exploatören är medveten om att Kommunen kan komma att ställa krav på att Markområdet ska försörjas med stationär sopsug i enskild regi. Exploatören ska i sådant fall ansluta sig till denna anläggning.

*Förutsättningar för utbyggnad av tunnelbanan:*

En utbyggnad av tunnelbanan med nya spårtunnlar, biljetthall och stationsentré planeras i anslutning till Markområdet. Det slutliga läget för anläggningen kommer dels att bestämmas i kommande järnvägsplan. Exploatören förbinder sig att, utan ersättning, medge rätt för Stockholms läns landsting (SLL) att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla tunnelbaneanläggning inklusive dess skyddszon inom Markområdet. SLL:s utrymmen ska säkras genom officialservitut eller genom bildande av 3D-fastighet.

Tunnelbanans utbyggnad omfattas därtill av en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken. Kommande dom kommer att ge villkor för tunnelbanans utbyggnad i relation till omgivningen. Exploatören är medvetet om att dessa villkor kommer att ge förutsättningar för hur genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden får ske och kan utgöra förutsättningar i samordningen på platsen. Parterna är medvetna och överens om att antagande av nya detaljplaner som medger tunnelbaneändamål ej ska åberopas av parterna som grund för ersättning och att Exploatören således ej ska rikta krav mot Kommunen om ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900) av den anledningen att nya detaljplaner medger tunnelbaneändamål.

### **3 § DETALJPLAN**

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för Markområdet och kommunens fastighet Sicklaön 40:11, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2 (Avsiktsförklaring) ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft. Andra fastighetsägare kan ingå i arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanearbetet behöver samordnas med andra detaljplaner och projekt som avser områden i Markrådets omgivning såsom utbyggnad av tunnelbanan, ombyggnad av Birkavägen, Järlaleden, Järlabron och Värmdövägen. Vidare kan en del utredningar komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordnings- eller gemensamma arbeten 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 utgör ett krav från Kommunens sida för detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprogrammer med beaktande av Kommunens gestaltungsprinciper i antagen stadsbyggnadsstrategi "Fundamenta" den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen.

Detaljplanen ska utformas enligt de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, "Grönnytefaktor", antagen den 7 juni 2016 av kommunstyrelsen, § 202.

### **4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARFÖRDELNING M.M.**

#### **4.1 § UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSFASEN**

Exploatören ska 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.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 3 (Detaljplan) ovan, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 14 (Exploateringsavtal). Exploatören

ska också bekosta del av Kommunens arbete med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka och för 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.

Om detaljplanearbetet av någon anledning skulle avbrytas eller om Detaljplanen annars inte vinner laga kraft, äger Exploatören inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen. Kommunen ska dock ha rätt att av Exploatören få ersatt kostnader som dittills upparbetats men som Kommunen ännu inte fakturerat Exploatören.

För detaljplanearbetet enligt § 3 (Detaljplan) ovan, har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Kommunen, daterat 1 december 2015, 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 ska regleras i detalj i de avtal som parterna enligt § 14 (Exploateringsavtal) 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 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 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.

#### **5 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING**

Utvecklingen av Markområdet och Detaljplanen kan förutsätta om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både inre (lokala) och yttre (övergripande) infrastruktur, såsom gator, vägar eller torg.

Exploatören ska erlægga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens vid var tid gällande riktlinjer för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande åtgärder. Exploateringsersättningen ska erläggas för faktiska eller beräknade kostnader. Kostnader som hänför sig till sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1 (Utrednings- och projekteringsfasen) ovan, ska inte omfattas av exploateringsersättningen. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 14 (Exploateringsavtal).

## **6 § MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA**

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Parterna är överens om nyttan av utbyggnaden av tunnelbanan för utvecklingen av Markområdet. Exploatören ska härmed erlægga ersättning till Kommunen enligt Kommunens vid var tid gällande riktlinjer för medfinansiering av tunnelbanan. Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av den ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 14 (Exploateringsavtal).

## **7 § DAGVATTEN**

En dagvattenutredning ska utföras i samband med detaljplaneläggningen för att utreda förutsättningarna för planerad utveckling av Markområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på allmän platsmark och kvartersmark i enlighet med Kommunens anvisningar för dagvattenhantering på allmän plats och kvartersmark, version 3.0 daterad den 22 mars 2018. Utvecklingen av Markområdet får inte medföra att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna ökar.

## **8 § FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER**

Exploatören ska bekosta fastighetsbildningsåtgärder inom Markområdet.

## **9 § AVTAL MED TREDJE MAN**

Utvecklingen av Markområdet kan förutsätta att avtal eller överenskommelser avseende exempelvis vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med tredje man.

## **10 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i centrala Nackas 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 än övriga delar av Detaljplanen.

Kommunen och Exploatören ska samordna sig med förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad och tillsammans verka för att möjliggöra att Exploatörens utbyggnad kan ske parallellt med stationsbyggnaden och tunnelbaneentréerna.

Exploatören ska delta med representant i projekterings- och genomförandesamordningsmöten i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelser, såväl vad gäller utformningen av dessa som skapande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

## **11 § 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. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

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 ska delta med representant i det kommunikationsarbete som leds av Kommunen.

Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kommer att innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan och bygglagen (2010:900). Exempel på kommunikationsinsatser är framtagandet av utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Budget för kommunikationsinsatserna ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

## **12 § KONSTEN ATT SKAPA STAD**

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område. Parterna är överens om nyttan av Kommunens arbete för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören åtar sig frivilligt att bekosta, driva och stötta insatser i enlighet med ”Konsten att skapa stad”.

## **13 § TIDPLAN**

Parterna är överens om en preliminär tidplan för det fortsatta arbetet, bilaga 2, inkluderande preliminära tidpunkter för erläggande av ersättningar.

## **14 § EXPLOATERINGSAVTAL M.M.**

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 (Detaljplan) ovan antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt eventuell överlåtelse av mark avseende Markområdet. Exploateringsavtalet ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploateringens 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 exploateringens genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

## **15 § IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

Principöverenskommelsen börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

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 § 14 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 Markanvisningsavtalet inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

## **16 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

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

## **17 § ÖVERLÅTELSE**

Principöverenskommelsen får inte helt eller delvis överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga samtycke. Kommunen ska inte utan särskilda skäl neka överlåtelse mellan bolag i samma koncern.

## **18 § 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 Brf H ALM taket 51

.....  
Mats Gerdau

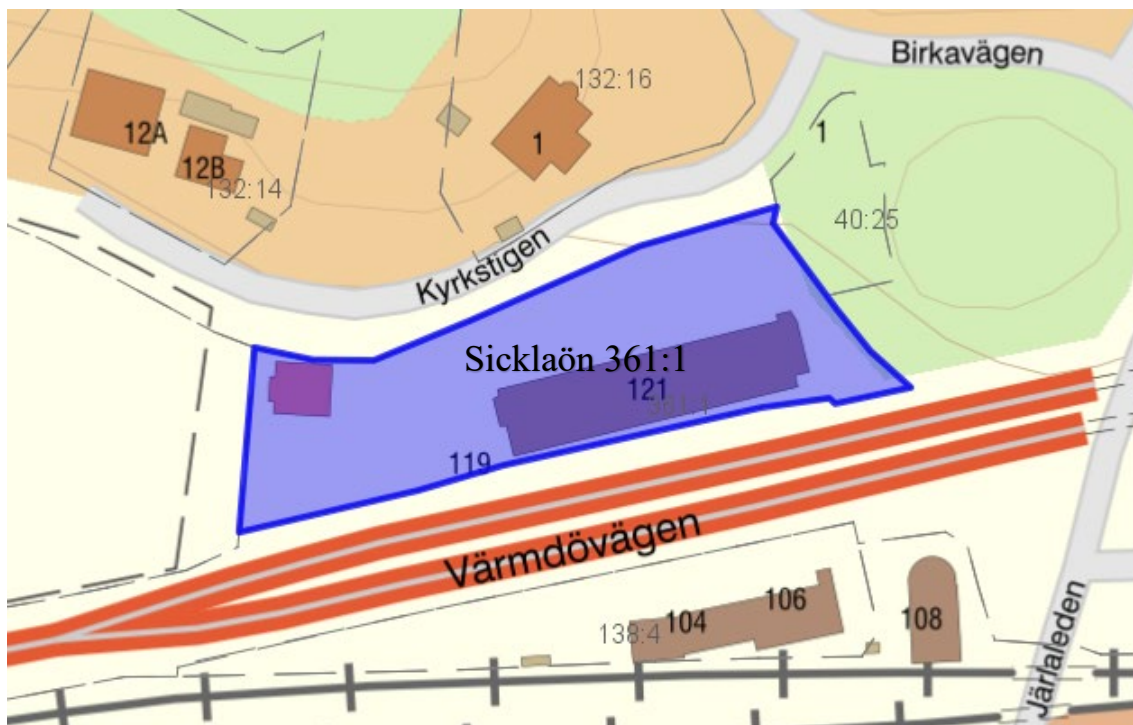
.....  
Peter Granström

**BILAGOR**

Bilaga 1 Kartbilaga

Bilaga 2 Tidplan

## Bilaga 1 - Karta



Markområdet markerat i blått.

## **Bilaga 2 - Tidplan**

Tidpunkterna nedan är endast preliminära.

### Detaljplaneprocessen:

- Samråd vintern 2019/2020
- Granskning sommaren 2020
- Antagande vintern 2020/2021

### Utbyggnad och erläggande av ersättningar:

- Laga kraft detaljplan: Erläggande av exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan
- År 1 efter laga kraft detaljplan: Bygglov kvartersmark
- År 1-5 efter laga kraft detaljplan: Utbyggnad allmänna anläggningar
- År 1-3 efter laga kraft detaljplan: Utbyggnad kvartersmark.