

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Atrium Ljungberg Fanny Udde AB (org.nr. 559198-3407), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

## **PRINCIPÖVERENSKOMMELSE**

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 83:46. nedan benämnt "Principöverenskommelsen"

### **1 § MARKÄGANDE**

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 83:46.

Utvecklingen av denna fastighet kan medföra att även mark inom Kommunens fastighet Sicklaön 40:12 tas i anspråk. De delar av dessa fastigheter som är föremål för utveckling, benämns nedan "Markområdet". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "Planområdet".

Inom Planområdet finns ytterligare en exploatör, Balder Värmdövägen i Nacka AB (org.nr. 559198-3407) ägare till Sicklaön 83:46. Nedan kallad "Balder".

### **2 § AVSIKTSFÖRKLARING**

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 10 566 kvm ljus BTA (115 lägenheter) varav 12 lägenheter för LSS boende. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. För definition av ljus BTA, se bilaga 3.

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

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på stadskvaliteter mot omgivande gator och ambitioner för allmän plats. Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika 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 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. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

Bebyggelsen inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, inrymma 12 stycken LSS-lägenheter i form av servicebostäder. Servicebostäderna och en gemensam lokal till dessa inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen anvisar eller annars godkänner. Senast beslut om granskning för detaljplanen ska kommunen meddela om Markområdet ska inrymma LSS-lägenheter och vem dessa ska upplåtas till.

Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor och till marknadspris. Formerna för detta ska utredas av kommunen och preciseras senast i exploateringsavtal.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark för lokala anläggningar inom Markområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet avses att fastighetsregleras till Exploatören på marknadsmässiga villkor och i övrigt i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- 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.
- Exploatören ska inom Planområdet samordna in- och utfart (kvartersgata) till Markområdet med övriga exploatörer- inom Planområdet genom att bekosta sin andel av utförandet av och delta i en gemensamhetsanläggning för detta ändamål eller medverka till annan likvärdig lösning. För att möjliggöra sådan in- och utfart avses av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Planområdet att fastighetsregleras till fastighet ägd av Exploatören på marknadsmässiga villkor. Arealen som behöver tillföras fastigheten är främst kopplad till vilken areal som krävs för att hantera dagvatten från fastigheten inom kvartersmark. Möjlig areal att överföra begränsas geografiskt av spårområdet för tvärbanan.

### **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.

Detaljplanearbetet 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 utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram eller gestaltningsprinciper för Markområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Gestaltningsprinciper anges i plankarta och planbeskrivning.

### **4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING**

#### **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.

Om Kommunen inte bestämmer annat ska Kommunen 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 stycket ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med §6. Exploatören ska också bekosta del av Kommunens arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markrådets nära omgivning. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete regleras mer i detalj genom upprättande av budget och tidplan.

#### 4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 6 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.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överföras till kommunen, om inte annat följer av 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. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

#### 4.3 § EXPLOATERINGSSERSÄTTNING

För om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar ska Exploatören erlægga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 6, 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 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 § 6.

#### 4.4 § MEDFINANSIERING AV ANNAN INFRASTRUKTUR

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

Utöver exploateringsersättning enligt § 4.3, ska Exploatören till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt Kommunens vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 6, gällande beslut för medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av denna ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 6.

#### 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 för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser utöver de som beskrivs ovan, 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.

Exploatören är införstådd med att utbyggnad inom Markområdet ska ske i enlighet med Kommunens genomförandeplan.

Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart ske tidigast 2025.

Parterna är medvetna om att Kommunens nuvarande genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Parterna ska ha en nära dialog i frågan och fastställa tidpunkten för möjlig produktionsstart i kommande exploateringsavtal.

## **5 § ÖVERLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET**

Parterna är överens om och förbinder sig att fördela värdet för den i Detaljplanen tillkommande byggrätten inom Markområdet utifrån parternas respektive andelar markyta inom Markområdet (före den planerade utvecklingen). Ingen ersättning ska utgå till någondera parten för denna fördelning av byggrätter.

Efter genomförd fördelning av byggrättens värde ska kvartersmark och allmän platsmark överlåtas mellan parterna enligt de principer som framgår av § 2. Köpeskilling och formerna för överlåtelse av mark ska slutligen slås fast i avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa.

Köpeskilling för överlåtelsen ska vara marknadsmässig och beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA för bostäder som parterna uppskattar att Detaljplanen medger inom Markområdet. Om ett annat antal kvadratmeter ljus BTA eller BTA fastställs i samband med beslut om bygglov, ska köpeskilling i stället beräknas utifrån detta antal, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare köpeskillingsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte kvarstår att nyttja.

## **6 § EXPLOATERINGSAVTAL.**

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse 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 behöver ingås.

## **7 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN**

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

## **8 § 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 § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att anta 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.

## **9 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS KOSTNADER**

Exploatören ska erlägga 1 416 545 kronor till Kommunen för kommunens upparbetade kostnader fram till och med 2020-12-31, under förutsättning att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av planavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Vid upphörande av avtalet enligt § 8 är Exploatören skyldig att erlægga ersättning för Kommunens ditills upparbetade kostnader.

## **10 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

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

## **11 § 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 Atrium Ljungberg Fanny Udde AB

.....  
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Enhetschef exploateringsenheten Nacka stad

## BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga

Bilaga 2 Övergripande allmänna anläggningar

Bilaga 3 Ljus BTA



## Bilaga 1 Kartbilaga



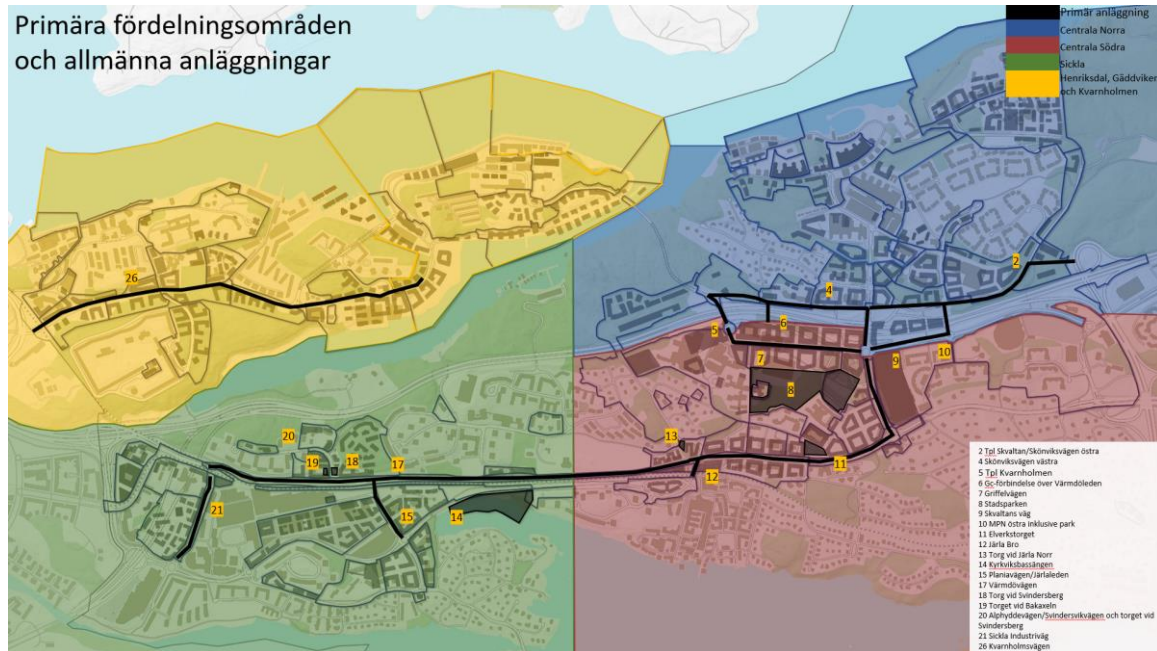
Figur 1 Planområde redovisas med röd linje.



Figur 2 Preliminär avgränsning av Markområde redovisas med blå linje. Mark på Sicklaön 40:12 som preliminärt tas i anspråk för kvartersmark är markerat med röd yta.

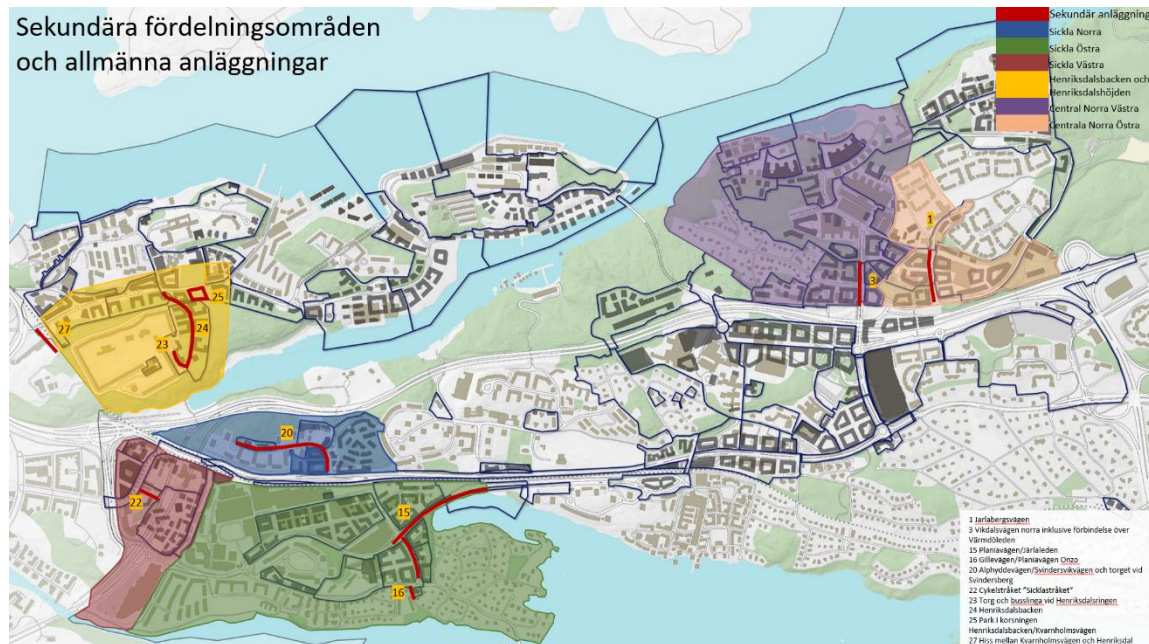
## Bilaga 2 Övergripande allmänna anläggningar

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



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 erlägger är lokaliserade inom området Sickla Västra i Figur 2 nedan.



Figur 2. Sekundära fördelningsområden och allmänna anläggningar.

## Bilaga 3 Ljus BTA

### Ljus bruttoarea

#### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

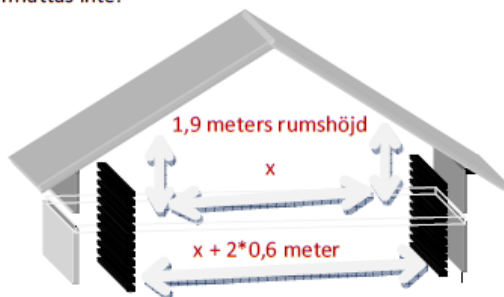
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.

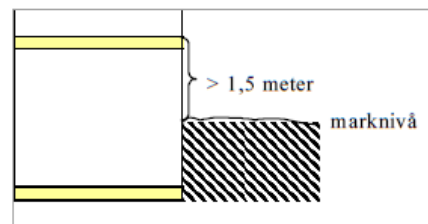


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

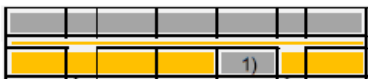
#### Ljus BTA i suterrängvåning

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 innanförhängande 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.