

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Kvarnholmen Utveckling AB (org.nr. 556710–5514), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 37:40

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:40.

Den del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". För Exploateringsområdet ska en ny markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**". Exploateringsrådets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av gul markering i kartbilaga, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "**Planområdet**".

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede avses Exploateringsområdet detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 27 000 kvadratmeter ljus BTA. 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 2.

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

Exploateringsområdet ska om lämpligt utvecklas mot en sluten kvartersstruktur med stadskvaliteter. Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator och ambitioner för allmän plats.

Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika 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.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönnytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

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

Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Resultaten av avfallsutredningen ska vägas in i val av avfallslösning för Exploateringsområdet.

3 § DETALJPLAN

Ett detaljplaneavtal har ingåtts 2020-10-23 mellan Kommunen och Exploatören, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet har reglerats.

Ett nytt detaljplaneavtal ska tas fram på grund av att det har skett förändringar i planområdesgränserna samt att kostnaderna för planarbetet inte längre kan fördelas på det sätt som tidigare avtalats.

4 § MARKÖVERLÅTELSE

Om del av kommunalt ägd fastighet planläggs som kvartersmark och ska överlåtas till Exploatören, ska överlåtelserna ske på marknadsmässiga villkor och i övrigt i enlighet med de principer för vid köp och försäljning av fastighet som framgår av Nacka kommuns program för markanvändning eller annat dokument som kan komma att ha ersatt detta vid tiden för tecknandet av exploateringsavtal enligt § 14.

Formerna för detta ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt § 14.

5 § SPECIALLÄGENHETER OCH LOKALER

Exploatören åtar sig att tillsammans med omkringliggande projekt se till att en förskoleavdelning, inklusive erforderlig och tillgänglig gårdsmiljö, per 100 tillkommande lägenheter inryms inom Exploateringsområdet eller i Exploateringsområdets närhet.

6 § ÖVERLÅTELSE AV KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL

Av Exploatören ägd blivande kvartersmark inom Exploateringsområdet planlagd för allmänt ändamål ska, om Parterna så överenskommer, överlåtas på marknadsmässiga villkor till Kommunen.

7 § MARK FÖR ALLMÄN PLATS, X- OCH Z-OMRÅDEN SAMT ANDRA MARKRESERVAT

Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen om den allmänna platsen avser en lokal allmän anläggning.

Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska överlåtas mot marknadsmässig ersättning till Kommunen om den allmänna platsen avser en övergripande allmän anläggning.

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål utan ersättning. I första hand ska dock allmänna anläggningar lokaliseras i sin helhet inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för att bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

8 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH EXPLOATERINGSERSÄTTNING

För Kommunens arbete med om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för, ska Exploatören erlægga exploateringsersättning till Kommunen. Allmän anläggnings standard beslutas om av Nacka kommun.

Exploatörens ersättningsansvar ska även omfatta Kommunens kostnader för arbete avseende erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten samt avseende x- och z-områden.

Exploateringsersättning ska erläggas enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 14 *Exploateringsavtal*, gällande beslut för exploateringsersättning för både lokala anläggningar och övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar).

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 14 *Exploateringsavtal* nedan ska träffa, varvid formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast

8.1 § Lokala allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för att utreda, projektera och bygga ut lokala allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för på blivande och befintlig allmän plats inom Exploateringsområdet samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i direkt anslutning till lokal anläggning som Kommunen utför.

Detta gäller om inte Parterna skriftligen kommer överens om annat.

Enligt nuvarande beslut för exploateringsersättning för lokala anläggningar gäller följande.

För lokala allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens faktiska kostnader, inklusive intern tid enligt vid var tid gällande timkostnad, som

hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom samordnings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader).

Kommunen ansvarar för att Exploatören löpande erhåller prognoser för Kommunens kostnader under genomförandeskedet samt hur arbetena med utbyggnaden fortskrider. Formerna för hur detta ska gå till ska bestämmas i avtal enligt § 14 *Exploateringsavtal*.

8.2 § Övergripande allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar. Vilka anläggningar som räknas som övergripande anläggningar framgår av bilaga 3.

För övergripande allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens beräknade kostnader som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom samordnings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader). De övergripande allmänna anläggningarna som preliminärt omfattas framgår av bilaga 3. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar kan förändras.

Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller en prognos för exploateringsersättningen under planskedet.

9 § MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING TUNNELBANA

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt Kommunens gällande beslut för medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 14 *Exploateringsavtal*

Medfinansieringsersättningen är enligt senast gällande beslut den 19 maj 2014, § 103, fastställd till 800 kronor/kvadratmeter ljus BTA för bostadsrätter/ägarlägenheter i 2013 års prisnivå. Den slutliga ersättningen ska regleras med KPI från januari 2013. Exploatören har tagit del av gällande beslut för medfinansiering (KFKS 2014/1-201).

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av denna ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 14 *Exploateringsavtal*.

10 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

10.1 § Kostnader för det fortsatta arbetet

Exploatören ska bära Kommunens kostnader för bland annat utredningar, projekteringsarbete, projektledning, uppföljning, granskning och övrig administration som upparbetas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Exploateringsområdet för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Exploatören ska ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt varje tidpunkt gällande timkostnad. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

11 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kan komma 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

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Exploateringsområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

12 § KOMMUNIKATION

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

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin samordnade kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den samordnade kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsartikel
- Webbartikel
- Kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation. Parterna ska komma överens om budget, vilka kommunikationsåtgärder som ska utföras samt när i tiden dessa ska genomföras.

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

13 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

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

Exploatören åtar sig att anamma Nackas ambition att levandegöra Nacka 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 Nacka kommun eller på egen hand.

14 § EXPLOATERINGSAVTAL

Innan Detaljplanen för Exploateringsområdet enligt § 3 *Detaljplan* antas ska parterna träffa avtal om exploatering avseende Exploateringsområdet.

15 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

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

16 § 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 § 14 *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen

Detta avtal kan förlängas med två [2] år i taget.

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.

17 § ÄNDRINGAR, FÖRLÄNGNING OCH TILLÄGG

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

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
genom kommunstyrelsen

För Kvarnholmen Utveckling AB

.....
Mats Gerdau ()
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Nina Morling ()
Enhetschef exploateringsenheten

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet

Bilaga 2 Definition av ljus BTA

Bilaga 3 Preliminär lista över övergripande anläggningar

Bilaga 1 Kartbilaga exploateringsområdet och läge i kommunen



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

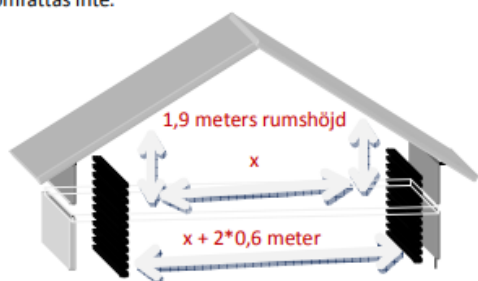
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus 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.



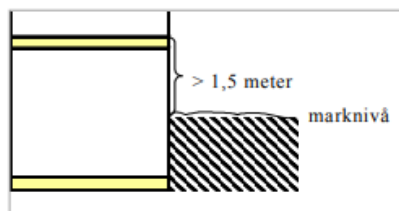
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

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.



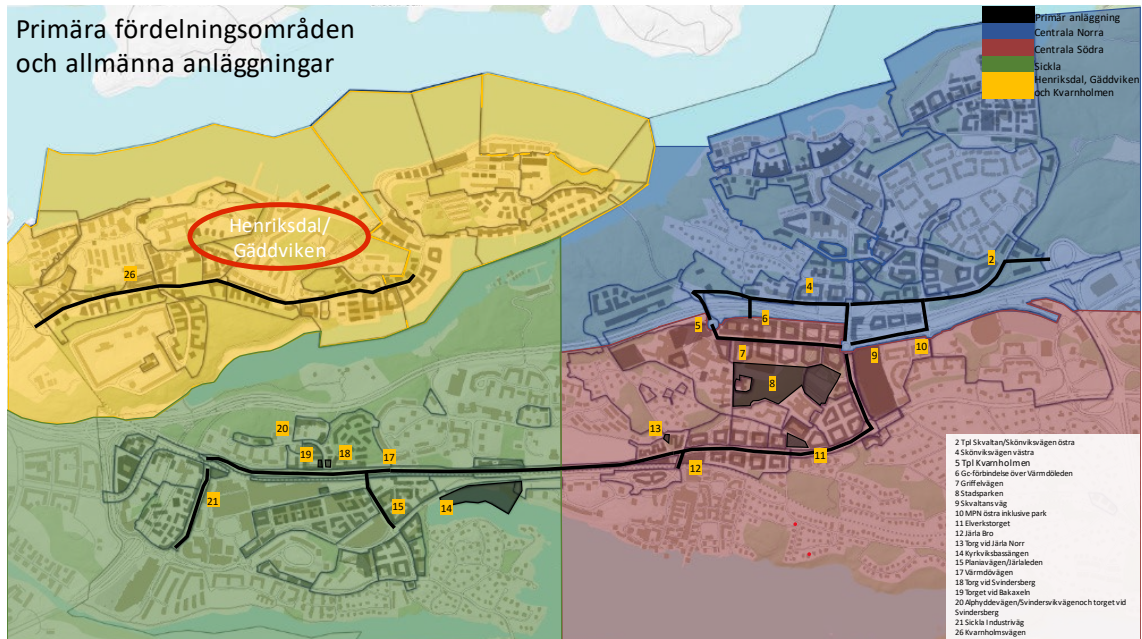
Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren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

Bilaga 3 Kartbilaga primära fördelningsområden och preliminär lista över övergripande anläggningar



Exploateringsområdet ligger inom det primära fördelningsområdet Henriksdal/Gäddviken

Preliminär lista över övergripande anläggningar

1. Kvarnholmsvägen (nr 26)