

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda

nedan benämnd ”Principöverenskommelsen”

1 § PARTER

Nacka kommun, org.nr. 212000-0167 (”Kommunen”),

Finnboda Industrilokaler Handelsbolag, org.nr. 916625-2610, ägare till Sicklaön 37:41 (”FIHB”),

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941, ägare till Sicklaön 37:74,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka, org.nr. 769616-8249, ägare till Sicklaön 37:66,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305, ägare till Sicklaön 37:63,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313, ägare till Sicklaön 37:62,

Brf Finnboda Saltsjö-Vy, org.nr. 769624-3638, ägare till Sicklaön 37:71,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka, org.nr. 769611-2171, ägare till Sicklaön 37:61,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Allé i Nacka, org.nr. 769612-1347, ägare till Sicklaön 37:64,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor i Nacka, org.nr. 769613-5081, ägare till Sicklaön 37:65,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Udde i Nacka, org.nr. 769619-2041, ägare till Sicklaön 37:68,

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8272, ägare till Sicklaön 37:67, och

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, org.nr 769618-7298, ägare till Sicklaön 37:72 (gemensamt benämnda "Bostadsrättsföreningarna").

Samtliga parter benämns gemensamt "Parterna".

2 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Detaljplan DP 313 för Sicklaön 37:41 m.fl. Finnboda varv vann laga kraft den 24 april 2003. I enlighet med Nacka kommuns riktlinjer vid den tiden planlades gemensamma anläggningar såsom kajer och gator med mera som kvartersmark med avsikt att drift och förvaltning skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna i området genom gemensamhetsanläggningar.

I Finnboda har utbyggnaden av bostäder färdigställts och enskilda bostadsfastigheter har bildats och överlåtits till bostadsrättsföreningarna i området. Gemensamma ytor och anläggningar ligger inom fastigheten Sicklaön 37:41, som ägs av FIHB. För vissa gemensamma ytor och anläggningar har gemensamhetsanläggningar inrättats.

Två separata anläggningsförrättningar pågår och handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka; ärende AB137598 avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för vägar, va, etc, samt AB137597 avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för ytparkeringar.

Kommunen har tidigare genomfört en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnel, m.m. i Saltsjöqvarn, Danvikstrand och Finnboda bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 23 april 2012, § 129, att inleda arbetet med förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer, industriminnen, tunnel, med mera.

Med anledning av kommunstyrelsens beslut från 2012 har Kommunen och FIHB fört förhandlingar om införande av kommunalt huvudmannaskap och övertagande av kajer, pirar och vissa industriminnen i Finnboda. Parallellt med detta har Bostadsrättsföreningarna framfört önskemål om införande av kommunalt huvudmannaskap även för gator, bergsslänter och va-anläggning, med mera.

Det har förts diskussioner mellan Kommunen och Bostadsrättsföreningarna kring vilka markområden och anläggningar som är lämpliga för Kommunen att detaljplanelägga och ta över huvudmannaskapet för. Resultatet av diskussionerna har utmynnat i att Kommunen finner det lämpligt att ta över huvudmannaskapet för mark och anläggningar som har ett tydligt allmänt intresse, såsom gator, torg, gång- och cykelförbindelse i anslutning till gator och torg, industriminnen och VA-ledning i Finnboda varvsväg inklusive tillhörande pumpstation samt dagvattenledningar som betjänar blivande allmän platsmark. Den mark och de anläggningar som i huvudsak endast är till nytta för Bostadsrättsföreningarna ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap, såsom övriga VA-ledningar med tillhörande pumpstation och dagvattenledningar som inte betjänar blivande allmän platsmark, samt vissa parkeringar

och gångförbindelser. Inom mark som ska detaljplaneläggas för allmän plats kommer det att finnas enskilda ledningar som kommunen inte ska vara huvudman för.

Denna principöverenskommelse syftar bland annat till att stadfästa Parternas avsikter avseende vilka markområden och anläggningar inom den nuvarande fastigheten Sicklaön 37:41 som avses detaljplaneläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilka markområden och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar samt vilka markområden som avses överföras till enskilda bostadsfastigheter. Parternas gemensamma avsikt är att FIHB inte ska äga mark eller anläggningar inom området i framtiden samt att Kommunen inte ska ingå i någon gemensamhetsanläggning för området.

Kommunen och FIHB har tidigare tecknat exploateringsavtal för genomförandet av detaljplan Dp 313. Tilläggsavtal till exploateringsavtalet ska tecknas, i vilket bland annat genomförandet av Kommunens övertagande av mark och anläggningar enligt detta avtal ska detaljregleras.

3 § DETALJPLAN

Det markområde som avses detaljplaneläggas som allmän plats är definierat i kartbilaga 1 ("Planområdet"). Parterna är medvetna om att de exakta gränserna för mark och anläggningar kommer att fastställas inom ramen för detaljplanarbetet.

FIHB och Bostadsrättsföreningarna ska träffa ett detaljplaneavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för detaljplanarbetet ska regleras. Parterna är medvetna om att Kommunens arbete med principöverenskommelse och start-pm utgör detaljplanekostnader som ska regleras i detaljplaneavtalet.

Parterna är överens om att detaljplanekostnaderna ska fördelas så att Bostadsrättsföreningarna, FIHB och Kommunen ska bekosta 1/3 vardera.

Ett villkor för att den nya detaljplanen ska antas är att överenskommelser enligt § 5 och § 6 har tecknats och lämnats in till Lantmäterimyndigheten.

4 § ÖVERFÖRING AV ALLMÄN PLATSMARK

Mark och vatten inom fastigheten Sicklaön 37:41 som detaljplaneläggs som allmän platsmark respektive vattenområde ska genom fastighetsreglering överföras till en av Kommunens fastigheter när den nya detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Kommunen och FIHB ska för detta teckna en överenskommelse om fastighetsreglering.

5 § ÖVERFÖRING AV KVARTERSMARK

Den mark inom fastigheten Sicklaön 37:41 som enligt DP 313 utgör kvartersmark och som inte ska detaljplaneläggas som allmän plats, ska genom fastighetsreglering överföras till enskilda bostadsfastigheter. Berörda fastigheter framgår av kartbilaga 1.

FIHB och de bostadsrättsföreningar som är berörda av marköverföring enligt denna paragraf ska i samband med att den nya detaljplanen ställs ut för granskning teckna överenskommelser om fastighetsreglering samt gemensamt göra ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Överenskommelserna ska ha det innehåll som framgår av bilagorna 2-10 med justering av gränser för att stämma överens med den nya detaljplanen.

6 § INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bostadsrättsföreningarna åtar sig att medverka till att gemensamhetsanläggningar inrättas för den mark och de anläggningar som inte detaljpaneläggs med kommunalt huvudmannaskap. För detta ändamål ska det tecknas överenskommelser som ska ha det innehåll som framgår av bilagorna 11-13 med de justeringar som krävs för överensstämmelse med den nya detaljplanen.

I samband med att den nya detaljplanen ställs ut för granskning ska överenskommelserna enligt bilaga 11-13 justeras så att de överensstämmer med gränserna i den nya detaljplanen. FIHB och Bostadsrättsföreningarna ska därefter utan dröjsmål underteckna de justerade överenskommelserna om inrättade av gemensamhetsanläggningar samt lämna in ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Inom mark som enligt den nya detaljplanen planläggs som allmän plats med markreservat för gemensamhetsanläggning ska underjordiskt utrymme för gemensamhetsanläggning upplåtas utan ersättning.

Inom ramen för dessa anläggningsåtgärder ska ingen ersättning utgå.

Samtliga parter som berörs av pågående anläggningsförrättningar med ärendenummer AB137597 och AB137598 är överens om att gemensamt återkalla dessa, förutom inrättande av gemensamhetsanläggning för gård inom Sicklaön 37:72 som ska genomföras.

7 § MARK FÖR ALLMÄN PLATS OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Mark som enligt den nya detaljplanen planläggs som allmän plats respektive vattenområde samt gemensamma anläggningar som enligt den nya detaljplanen planläggs som allmänna anläggningar ska utan ersättning överlåtas till Kommunen.

Ingen ersättning ska utgå till Bostadsrättsföreningarna från Kommunen eller FIHB eller annat bolag inom HSB för mark och gemensamma anläggningar som övergår till kommunen.

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

Bostadsrättsföreningarna medger att Kommunen utan ersättning ges rätt att nyttja gemensamma anläggningar från den tidpunkt då Kommunen övertar drift- och

underhållsansvaret för respektive anläggning till dess att fastighetsbildning har vunnit laga kraft, dock längst fyra år.

8 § TILLÄGGSAVTAL TILL EXPLOATERINGSAVTAL

FIHB och Kommunen avser teckna tilläggsavtal till exploateringsavtal för att reglera Kommunens övertagande av mark och de allmänna anläggningar som ingår i fastigheten Sicklaön 37:41 och genomförandet av de delar av den nya detaljplanen som berör FIHB och Kommunen.

9 § ÖVRIGA ÖVERENSKOMMELSER

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

10 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

Vid upphörande av Principöverenskommelsen enligt § 12 *Villkor och giltighet* är FIHB och Bostadsrättsföreningarna skyldiga att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader enligt den fördelning av kostnader som anges i 3 §.

11 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

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

12 § VILLKOR OCH GILTIGHET

Principöverenskommelsen ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera av Parterna om

- förutsättningar saknas för att den nya detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft eller
- Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen inte vinner laga kraft.

Parterna är medvetna 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.

13 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

14 § TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av Principöverenskommelsen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

* * * * *

Principöverenskommelsen har upprättats i tretton likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Finnboda Industrilokaler HB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Dockland i Nacka

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Pirar i Nacka

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

HSB Bostadsrättsförening
Finnboda Dunge i Nacka

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Hage i Nacka

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Brf Finnboda Saltsjö-Vy

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Port i Nacka

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Allé i Nacka

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Hamnkontor i Nacka

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Udde i Nacka

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Terrass i Nacka

.....
()

.....
()

För HSB bostadsrättsförening
Finnboda Hamnplan i Nacka

.....
()

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Planområdet

Bilaga 2-10 Överenskommelser om fastighetsreglering enligt §5

Bilaga 11-13 Överenskommelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt §6