

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Nacka 9 AB (org.nr. 559006–0926), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 13:139 och del av fastigheterna Sicklaön 13:80 och Sicklaön 13:81.

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Exploatören är ägare av fastigheten Sicklaön 13:139, nedan benämnd "**Exploateringsområdet**". För Exploateringsområdet avses ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**".

Exploateringsområdet innefattar även del av Sicklaön 13:80 och del av Sicklaön 13:81. Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen är lagfaren ägare av Sicklaön 13:80 och Bostadsrättsföreningen Jakobsdalsvägen 23–29 är lagfaren ägare av Sicklaön 13:81. Exploatören har förvärvat del av Sicklaön 13:80 och del av Sicklaön 13:81 genom överenskommelser om fastighetsreglering. Fastighetsreglering av förvärvade markområden kommer att ske när Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploateringsområdets preliminära geografiska läge framgår med blå begränsningslinje i bilaga 1.

Det geografiska område som preliminärt omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "**Planområdet**" markerat med röd begränsningslinje i bilaga 1.

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 9–10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter motsvarar det cirka 112–125 lägenheter. Därutöver bedöms även ny bebyggelse innefatta cirka 1300 kvadratmeter ljus BTA förskola, motsvarande 120 förskoleplatser. 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 2. Utvecklingen av Exploateringsområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

2 § DETALJPLAN

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

När Detaljplaneavtal har träffats ersätter det tidigare ingått detaljplaneavtal, tecknat 2018-06-13.

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

Mark inom Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen planläggs som allmän plats ska utan ersättning överlåtas till Kommunen.

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

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

4 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen, både sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut och sådana anläggningar som Kommunen ska bygga ut. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar.

Allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär). Exploatörens kostnadsansvar avser både lokala allmänna anläggningar och övergripande allmänna anläggningar, se vidare under § 4.1 – 4.2. Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Kommunen.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt § 12 *Exploateringsavtal*. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Med allmänna anläggningar avses nedan enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

4.1 § Lokala allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för att utreda och, om inget annat överenskommit mellan parterna inför antagandet av Detaljplanen, projektera och bygga ut samt bygga om allmänna anläggningar på allmän plats inom Planområdet samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet.

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

För lokala allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för samtliga Kommunens faktiska kostnader (såsom utrednings-, projekterings-, samordnings-, och entreprenadkostnader) som hänför sig till utbyggnaden av 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.

Preliminärt bedöms följande anläggningar omfattas av ovan:

- Jakobsdalsvägen
- Naturpark med tillhörande trappa och gångvägar

En naturpark med tillhörande trappa och gångvägar norr om Exploateringsområdet ska anläggas och utgöra lokala anläggningar. Parken avses bli en naturpark som ska upplevas som "vild" och "hemlig" i positiv bemärkelse i enlighet med Kommunens planprogram antaget 2014. Anläggningarna avses därav inte tillgänglighetsanpassas. Parterna är överens om att parkens omfattning ska utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Gatans ombyggnad ska utformas att avse behovet för Exploateringsområdet.

4.2 § Övergripande allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar.

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

Vilka anläggningar som räknas som övergripande allmänna anläggningar framgår av bilaga 3.

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

Utanför Planområdet, inom Nacka strand, planeras en brygga för kommersiell båttrafik vilken är till nytta för utveckling inom Planområdet, för bryggans placering se bilaga 3. Exploateringsersättning ska erläggas för Kommunens faktiska kostnader, inklusive interntid som hänför sig till utbyggnaden av bryggan (såsom utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader). Kostnaderna för bryggan fördelas mellan Exploatörer i Nacka strand enligt principen att Projekt DP 3 Norra Nacka strand svarar för 50 procent av kostnaden, resterande kostnad svarar DP 5 Kajen, DP 5 Berget, DP 6 Östra Nacka strand och kommande projekt DP 7 och regleras i kommande exploateringsavtal enligt § 12 *Exploateringsavtal*.

5 § MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING TUNNELBANA

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

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt de beslut för medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka som gäller vid tidpunkten för ingående av avtal enligt § 12 *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 § 12 *Exploateringsavtal*.

6 § SPECIALLÄGENHETER OCH LOKALER

Bebyggelsen inom Exploateringsområdet avser, inrymma en förskola med 120 förskoleplatser.

Vid ett kommunalt behov av speciallägenheter och lokaler inom Exploateringsområdet ska, om Kommunen så begär, en diskussion föras om upplåtelse till Kommunen, eller till den som Kommunen anvisar eller annars godkänner. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor.

Inom Exploateringsområdet finns en befintlig förskola. Exploatören ska bekosta och ansvara för att uppföra och tillhandahålla en provisorisk förskola under projektets byggtid.

7 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

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 Detaljplanen.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske.

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsen ingående föreligger följande förutsättningar:

Kapaciteten i Nacka vatten och avfall AB:s ledningsnät är begränsat och Exploateringsområdets möjlighet till anslutning till ledningsnätet är beroende av utbyggnad av ny bebyggelse inom DP 3 Norra Nacka strand, DP 4 Södra Nacka strand, och DP 5 Kajen och DP 5 Berget. Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart inom Exploateringsområdet ske tidigast 2026 under förutsättning att tillräcklig kapacitet finns i ledningsnätet. Ledningskapaciteten för Exploateringsområdet ska utredas vidare under det fortsatta arbetet.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 12 *Exploateringsavtal* behöver möjlig produktionsstart och eventuell etappindelning utredas vidare och preciseras.

8 § 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.

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

- nyhetsbrev
- webbartikel
- kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation med maximalt 150 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av den samordnade kommunikationen ska delges Exploatören.

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

9 § 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. Om det bestäms att Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

10 § MILJÖ- OCH KLIMAMBITIONER

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 samt planprogrammet för Nacka strand. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

11 § GRÖNYTEFAKTOR

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanearbetet.

12 § EXPLOATERINGSAVTAL

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

13 § 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.

14 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

14.1 § 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 och för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

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

14.2 § Ersättning för Kommunens redan nedlagda kostnader

Vid upphörande av Principöverenskommelsen enligt § 16 Giltighet är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

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 part om;

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen inte vinner laga kraft eller

- avtal enligt § 12 *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

Principöverenskommelsen kan förlängas med två år i taget om parterna är överens. En sådan förlängning förutsätter ett beslut enligt Kommunens gällande beslutsordning.

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 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

Stockholm den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Nacka 9 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Michael Moschewitz
VD Genova

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
Krister Karlsson
SBB

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområde och planområde

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 3 Övergripande allmänna anläggningar