

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Sickla Industrifastigheter KB org.nr. 916616-1720, ("Exploatören"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av del av Sicklaön 83:22

nedan benämnt "Principöverenskommelsen"

1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 83:22. Den del av fastigheten som nu är föremål för utveckling benämns nedan "Markområdet". Markområdets geografiska läge med preliminära avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för ett högt hus om cirka 6000 kvm ljus BTA bostäder med inslag av centrumverksamhet och kontor ovanpå befintlig galleria. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Traversen, beslutad den 10 april 2018, § 56.

Under planprocessen ska Exploatören följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Parterna är överens om att den planerade byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och varsamt förhålla och anpassa sig till de kulturmiljövärden som finns i byggnader och landskap inom Sickla köpvarter.

Parterna är överens om en preliminär tidplan för arbetet med Detaljplanen, bilaga 2.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- 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 för fordon och cykel ska tillskapas genom nyttjande av befintligt parkeringshus intill och markparkeringar i området.
- Exploatören avser inte att ansluta sig till någon extern sopsugsanläggning.

- 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 § 4.4 nedan.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft inom angiven tidplan, bilaga 2.

Detaljplanens exakta avgränsning kommer att fastställas i dialog med Exploatören under planprocessen.

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner 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.

Detaljplanearbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska i samråd med Kommunen utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram för Markområdet utgör ett krav från Kommunens sida för detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

4 § KOMMANDE ARBETE - ANSVARFÖRDELNING

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.

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 § 5. Exploatören ska också bekosta del av Kommunens arbete med detaljplaneprogrammet för Plania och för 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 ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, har Exploatören genom Sickla Industrifastigheter KB träffat ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete regleras mer i detalj.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 5 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ansvarar för och bekostar sanering och efterbehandlingsåtgärder av Markområdet i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet. Detta åtagande innefattar även rivnings- och evakueringsåtgärder.

Exploatören ska svara för och bekosta eventuella återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

Exploatören avser att innan antagande av Detaljplanen inleda vissa bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken, vilka har stöd i befintlig detaljplan för Markområdet.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Utvecklingen av Markområdet och Detaljplanen kan förutsätta om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både lokal och övergripande infrastruktur, såsom gator, vägar eller torg.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, 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, ska inte omfattas av exploateringsersättningen. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

4.4 § MEDFINANSIERING AV ANNAN INFRASTRUKTUR

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

Utöver exploateringsersättning enligt § 4.3, ska Exploatören till Kommunen erlagga medfinansieringsersättning med belopp motsvarande 800 kr/kvm BTA bostadsrätter/ägarlägenheter, 400 kr/kvm BTA hyresrätter samt 150 kr/kvm BTA handel samt 1000 kr/kvm BTA kontor. Samtliga belopp är angivna i 2013 års prisnivå (januari) och ska justeras fram till betalningstillfället med entreprenadindex.

Medfinansieringsersättnings storlek och formerna för erläggandet av denna ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

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 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 och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, 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.

5 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt eventuellt överlåtelse/upplåtelse av mark avseende Markområdet. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings 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.; Avhjälpan av markföroreningar; 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 exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

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.

6 § 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 § 5 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 Principöverenskommelsen inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

7 § § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

8 § § ÖVERLÅTELSE

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

9 § § 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 []

Nacka den []

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Sickla Industrifastigheter KB

.....
Mats Gerdau

.....

.....
Peter Granström, Exploateringschef
Nacka stad

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2 Tidplan