

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Atrium Ljungberg Sickla Station AB org.nr. 556781-3075, ("Exploatören"), har nedan träffats följande

## PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av del av Sicklaön 83:42

nedan benämnd "Principöverenskommelsen"

### 1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 83:42. Den del av fastigheten som nu är föremål för utveckling benämns nedan "Markområdet". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

### 2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för en ny, väl gestaltad hög byggnad om cirka 23 våningar, räknat från Sickla Industriväg) med möjlighet till kontor, hotell och centrumverksamhet samt ytor för tunnelbaneändamål. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i start-PM beslutat den 2 maj 2018, § 76.

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

Den slutliga byggnaden ska spegla samma arkitektoniska utformning samt övriga kvalitéer som presenterats i det vinnande bidraget från genomfört parallellt uppdrag.

Exploatörens ambition är att utforma terrasser med gröna inslag då byggnadens fotavtryck upptar hela Markområdet och möjlighet att tillföra grönytor i markplan saknas.

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

I övrigt ska 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.

ac  
3

- Parkering för fordon och cykel ska Exploatören tillskapa genom nyttjande av befintliga parkeringshus och markparkeringar i området.
- Avfall hanteras inom Markområdet samt i samnyttjande med intilliggande fastighet. Exploatören avser inte att ansluta sig till någon extern sopsugsanläggning.
- Utbyggnaden av tunnelbana är av stor betydelse för utvecklingen av Markområdet. Mot bakgrund av detta förklarar sig Exploatören beredd att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan 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.

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. Parterna är överens om att verka för att tidplanen inte ska påverkas av samordningsarbeten och gemensamma utredningar förutsatt att dessa inte är nödvändiga för antagandet av detaljplanen.

Detaljplanearbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska, efter samråd med Kommunen, utse kvalificerade arkitekter för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram för Markområdet har tagits fram. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

### 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 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 ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

#### **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 ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet, dock inte bygg- och anläggningsåtgärder som Stockholms läns landsting, Region Stockholm ansvarar för. Detta åtagande innefattar rivnings-, evakuerings-, sanerings- och efterbehandlingsåtgärder.

Exploatören ska svara för och bekosta de 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.

#### **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. Vidare är parterna överens om att medfinansieringsersättningen för den tillkommande byggrätt som omfattas av hotellverksamhet ska utgå med ett belopp om 1000 kr/kvm BTA. Samtliga belopp är angivna i 2013 års prisnivå (januari) och ska justeras fram till betalningstillfället med entreprenadindex.

*m*  
*73*

I de fall en detaljplan antas före 2026 är medfinansieringsbeloppet för kontor reducerat enligt nedanstående tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Medfinansieringsersättningens 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 exploateringsgenomförande; 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

*u*  
*7*

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 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN**

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

## **7 § 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.

## **8 § § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

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

## **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

För Nacka kommun  
genom kommunstyrelsen

.....  
Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordf

.....  
Peter Granström,  
Exploateringschef Nacka stad

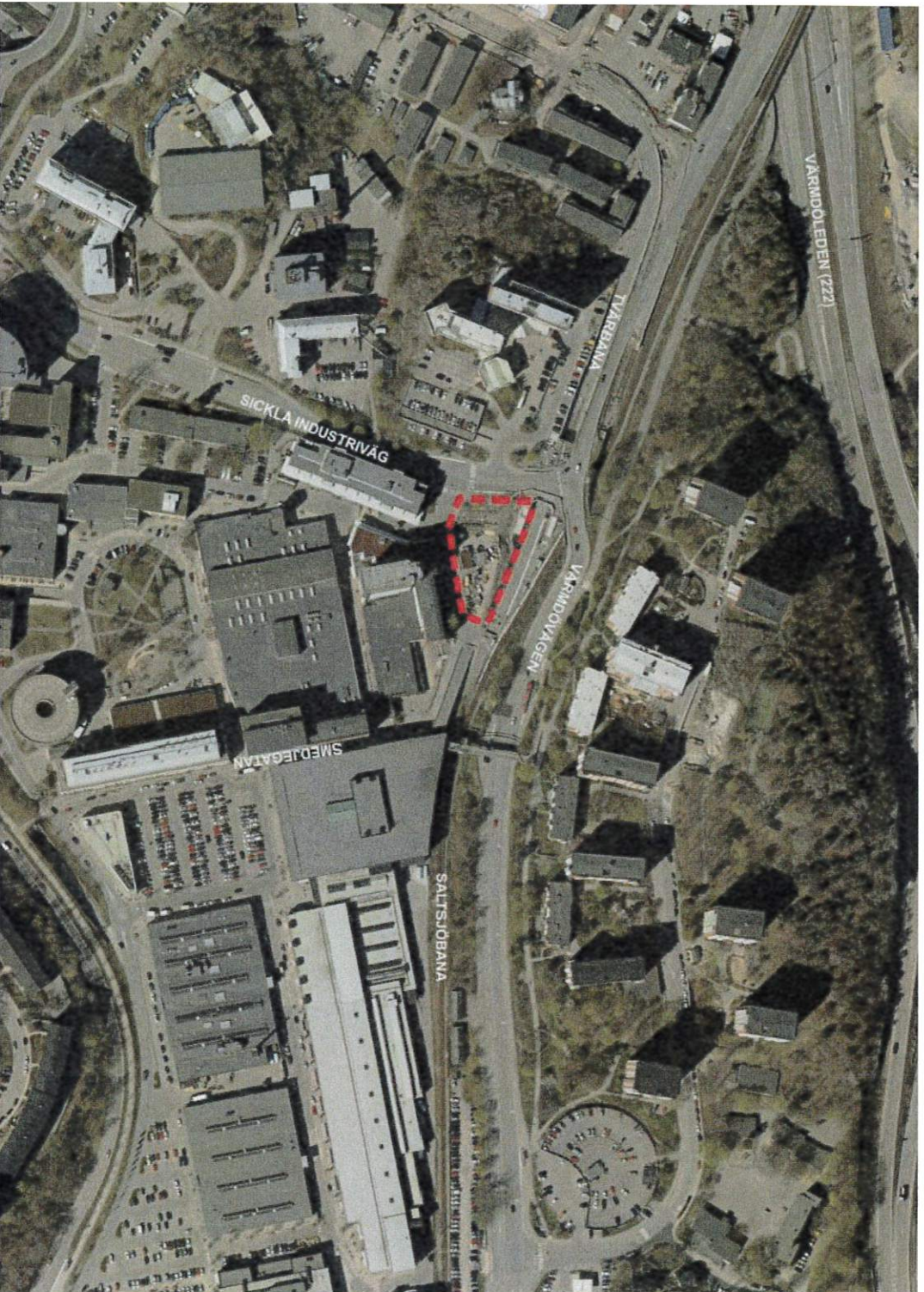
För Atrium Ljungberg Sickla Station AB

.....  
  
.....  
  
.....  
Martin Lindqvist

## **BILAGOR**

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet  
Bilaga 2 Preliminär tidplan

Bilaga 1 "Principöverenskommelse avseende utveckling av del av Sicklaön 83:42"



"Markområdet" markerat med röd streckad linje.

Handwritten blue scribbles.

## Bilaga 2. Preliminär tidplan för Detaljplan "Sickla stationshus"

### **Samrådskedde**

Utredningar m.m.	Q3 2018-Q3 2019
Samrådsinformation MSN	Q3 2019
Förberedelser inför samråd	Q3 2019
Samrådstid detaljplan	Q4 2019

### **Granskningskedde**

Samrådsredogörelse	Q1 2019
Komplettering av utredningar	Q1 2019
Revidering planhandlingar	Q1 2019
Beslut om granskning MSN	Q2 2020
Förberedelser inför granskning	Q2 2020
Granskningsstid detaljplan	Q2 2020

### **Antagandeskedde**

Granskningsutlåtande	Q2 2020
Färdigställande av planhandlingar	Q3 2020
Beslut om godkännande av exploateringsavtal	Q4 2020
Beslut om antagande KF	Q4 2020
Överklagandetid	Q4 2020
Lagakraft, planhandlingar	Q4 2021