

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och GenovaBaggensfjärdens AB, org.nr. 556898-0121, ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Solsidan 52:1 och del av fastigheten Solsidan 2:1

nedan benämnt **Principöverenskommelsen**

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Solsidan 52:1.

Utvecklingen av denna fastighet kan innebära att även mark inom Kommunens fastighet Solsidan 2:1 tas i anspråk. De delar av dessa fastigheter som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". Exploateringsområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan "**Planområdet**".

Kommunens mark inom Exploateringsområdet benämns nedan "**Markområdet**". Om Kommunens mark överlåtes till Exploatören, ska markområdet värderas enligt § 5.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet avses detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 3500-4000 kvadratmeter ljus BTA bostad. 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.

Inriktningen för Exploateringsområdets utveckling är en bebyggelsehöjd på två - tre våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen, där området så tål. Hela Exploateringsområdet är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården och vid utveckling bör områdets karaktär och skala behållas. Även inslag av tidigare varvmiljö bör finnas i området. Vidare ska Exploateringsområdet utformas med hänsyn till krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. De specifika krav på gröna värden som bör uppfyllas, kommer att utredas under detaljplanearbetet.

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.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Exploateringsområdets utveckling:

- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen. Om sådan av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Exploateringsområdet överlåts till Exploatören, ska det ske på marknadsmässiga villkor och i övrigt i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- 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.
- Parkering ska tillskapas i första hand på kvartersmark inom Exploateringsområdet i form av underjordiskt garage eller som markparkering. Parkering ska tillskapas i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.
- Allmänhetens tillgång till vattnet ska säkerställas. Marken öster om angöringen till Jaktvarvet ska behållas i Kommunens ägo.
- Befintliga arrendeupplåtelser avseende båtplatser i Markområdets närhet ska bibehållas.

3 § DETALJPLAN

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

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Ett gestaltungsprogram för Exploateringsområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanarbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Kvartersmark – utrednings- och projekteringsarbete

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, avfallsutredningar, 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.

Allmän platsmark – utrednings- och projekteringsarbete

Om inget annat bestäms, ska Exploatören ansvara för erforderliga utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som allmän plats inom Exploateringsområdet under förutsättningen att detta medges i gällande lagstiftning såsom upphandlingslagstiftning. Detaljeringsgrad i projekteringsarbetet för de allmänna anläggningarna bestäms av Kommunen.

Exploatörens kostnadsansvar

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 § 6. Detta inkluderar Kommunens nedlagda tid för exempelvis projektledning, granskning och övrig administration. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt varje tidpunkt gällande timtaxa, som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete har reglerats mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Kvartersmark – utrednings- och projekteringsarbete

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Allmän platsmark - utrednings- och projekteringsarbete

Om inget annat bestäms, ska Exploatören ansvara för att bygga allmänna anläggningar inom blivande allmän plats inom Exploateringsområdet under förutsättningen att detta medges i gällande lagstiftning såsom upphandlingslagstiftning. Exploatören ska, om Kommunen så begär, detaljprojektera de allmänna anläggningarna innan dessa byggs ut.

Allmän platsmark – återställande- och anslutningsarbeten

Exploatören ska svara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

Kommande avtal enligt § 6

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Part ska svara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till motparten.

Part ska svara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas/överföras till motparten, om inte det följer av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning att detta ansvar åvilar motparten.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för Kommunens åtgärder utanför Exploateringsområdet som orsakas av planerna inom Exploateringsområdet. Exploateringsersättningen fastslås i kommande exploateringsavtal.

4.4 § 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 samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Exploatören.

5 § PRINCIPER FÖR KOMMUNENS ÖVERLÅTELSE

5.1 § VÄRDERINGSPRINCIP FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV KOMMUNENS MARK

Om Kommunen överlåter kvartersmark till Exploatören, eller om Kommunens mark tas i anspråk för allmän plats för att möjliggöra exploateringen, ska oberoende värderare

värdera marken med tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen vilket innebär att varje kvadratmeter inom Exploateringsområdet ska anses vara lika mycket värd. För överlåtelse av kvartersmark som är av marginell betydelse ska parterna komma överens om vilken värderingsmetod som ska tillämpas, vilket fastslås i Exploateringsavtalet.

5.2 § ÖVERLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Formerna för överlåtelse av mark ska slutligen slås fast i avtal enligt § 6 med beaktande av följande förutsättningar.

Av Kommunen överlåten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om (Tillträdesdagen).

Vid överlåtelsen kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Köpeskillning ska erläggas på Tillträdesdagen.

Köpeskillning för överlåtelsen ska utgå från värdering enligt § 5.1 och beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA för bostäder som parterna uppskattar att Detaljplanen medger inom Exploateringsområdet. Om ett annat antal kvadratmeter ljus BTA fastställs i samband med beslut om bygglov, ska köpeskillning i stället beräknas utifrån dessa antal, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare köpeskillingsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte kvarstår att nyttja. Ett köpeavtal med tilläggsköpeskillning kommer att upprättas.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat ändamål, såsom lokaler, ska köpeskillningen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskillning.

För överlåtelsen ska Exploatören erlægga ett belopp per kvadratmeter ljus BTA för bostäder enligt värderingen i § 5.1. Angivet belopp för bostäder kommer att bestämmas enligt prisläge vid datum enligt senare avtal mellan parterna ("**Värdetidpunkten**") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående.

Om indexering enligt nedanstående inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

För bostäder

Indexering ska ske i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/ m² ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² lägenhetsarea i Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

6 § EXPLOATERINGSAVTAL

Innan Detaljplanen för Exploateringsområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse av mark avseende Exploateringsområdet.

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.

7 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

8 § 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 § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen

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.

9 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

10 § 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 GenovaBaggensfjärdens AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Jonas Nylander
Tf enhetschef Exploateringsenheten
Nacka

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområde

Bilaga 2 Definition ljus BTA