

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Orminge Handel AB (org.nr. 556948–4511), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

# PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Orminge 47:1

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

## 1 § MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Orminge 47:1.

Fastigheten som 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 ny bebyggelse omfattande upp till 160 bostäder, verksamhetslokaler, en attraktiv och trygg mötesplats i form av en torgbildning samt kopplingar för gående i området samt platser för handels- och bostadsparkering genom garage under befintlig parkeringsyta.

Utvecklingen av Markområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- En attraktiv och trygg mötesplats i form av en torgbildning samt tydliga kopplingar mellan markplan och broplan samt mellan Orminge centrum och Kanholmsvägen ska tillskapas.
- Ny parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet.
- Tillskapa attraktiva och fler cykelparkeringar för centrubesökare.
- Inom Markområdet finns befintliga fjärrvärme- och va-ledningar som vid en exploatering eventuellt måste flyttas. En eventuell flytt av dessa ledningar bekostas av Exploatören och flytten måste ske i samråd med Kommunen.

- I beröringspunkter mellan den nya exploateringen inom Markområdet och allmänna anläggningar ska den nya exploateringen anpassas efter befintliga eller projekterade allmänna anläggningar.
- 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.
- Kommunen har tagit fram en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Kommunen och Exploatören ska tillsammans komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem.

### **3 § DETALJPLAN**

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

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden 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.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

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

Ett gestaltungsprogram för Markområdet ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

### **4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARFÖRDELNING M.M.**

#### **4.1 § DETALJPLANEFASEN**

För detaljplanearbetet enligt § 3, har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete har reglerats 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 blivande kvartersmark samt bekosta Kommunens interna administrativa arbete med kvartersmark.

Kommunen ansvarar för att bygga kommunala anläggningar inom allmän plats.

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. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

#### **4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING**

Utvecklingen av Markområdet och Detaljplanen ingår som en del i den utveckling som bygger på planprogrammet för Orminge centrum. Denna utveckling kräver om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, inom hela planprogramsområdet, såsom gator, vägar och 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 inom planprogramsområdet för Orminge centrum. Exploateringsersättningen ska erläggas för faktiska eller beräknade kostnader. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

#### **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 och närliggande utbyggnadsområden inom Orminge 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.

#### **4.5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markrådets 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 och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

## 5 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering avseende Markområdet. Detta avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploateringsgenomförande; Eventuell fastighetsbildning; Eventuell överlåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell 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 exploateringsgenomförande; 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.

## 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 5 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

*Nacka* den *17/6/2020*

För Nacka kommun  
genom kommunstyrelsen

För Orminge Handel AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

## BILAGOR

1. Kartbilaga Markområdet

# Bilaga 1 - Markområdet

