

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Fastighets AB Ektorp centrum (org.nr. 556667-4478), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 354:1 m.fl. på Östra Sicklaön

nedan benämnd "Principöverenskommelsen"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Detaljplanearbete pågår för framtagande av förslag till "Detaljplan för Ektorp centrum, fastigheterna Sicklaön 354:1 med flera, Ektorpsvägen 4 på östra Sicklaön", nedan benämnd "Detaljplanen". Detaljplanen föreslås bland annat innehålla bostäder, centrum, förskola och allmän platsmark.

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 354:1 inom planområdet. Inom planområdet ingår även delar av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 73:92, Sicklaön 73:89 och Sicklaön 73:97. Området för nämnda fastigheter och del av fastigheter benämns nedan "Exploateringsområdet", se preliminär och ungefärlig avgränsning på bilaga 1. Exploateringsområdet sammanfaller med planområdet.

2 § INRIKTNING

Parterna är överens om följande intentioner för Exploateringsområdet:

- utveckla Ektorp centrum med en tätare bebyggelse för centrumfunktioner, bostäder och en förskola.
- tillskapa cirka 150 till 200 nya bostäder, en ny förskola för cirka 100 barn och nytillkommande ytor för lokaler om cirka 700 kvadratmeter bruttoarea.
- ny bebyggelse ges en våningshöjd om cirka 5 våningar.
- skapa en centrum- och torgmiljö som uppmuntrar till vistelse.
- befintlig markparkering tas bort och ersätts av ett parkeringsgarage.
- minska biltrafiken inom centrumet och skapa ett bilfritt torg.
- eftersträva bättre kopplingar och tydligare entréer till centrum.
- skapa mer grönska i stadsmiljön.
- följa intentionerna i gestaltungsprogrammet för detaljplanen.

3 § MARKÖVERLÅTELSE

För genomförandet av Detaljplanen behöver viss kvartersmark överlåtas från Kommunen till Exploatören och viss allmän platsmark överlåtas från Exploatören till Kommunen.

Kvartersmark ska överlåtas till marknadsmässigt pris och regleras i kommande avtal (överenskommelse om fastighetsreglering samt exploateringsavtal) mellan Kommunen och Exploatören. För allmän platsmark se 7 §.

4 § FÖRORENAD MARK

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

Exploatören svarar för och bekostar hantering av förorenad mark inom sin fastighet Sicklaön 354:1. För kvartersmark som kommunen äger och som ska överlåtas till Exploatören svarar Exploatören för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

5 § DETALJPLAN

Exploatören har i september 2019 träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

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

6 § FÖRSKOLA

Inom Exploateringsområdet ska Exploatören bygga en förskola för ca 100 barn som ersätter den förskola som idag finns inom planområdet.

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

Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.

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

8 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmän plats inom Exploateringsområdet. Om inget annat bestäms, ska i detta projekt Exploatören utföra och bekosta utbyggnad av gatu- och parkanläggningar på allmän plats, under förutsättning att detta medges i gällande lagstiftning, såsom upphandlingslagstiftning. Detaljeringsgrad i projekteringsarbetet för de allmänna anläggningarna bestäms av Kommunen. Kommunen ska granska och godkänna av Exploatören framtagna handlingar. Allmän anläggnings standard beslutas om av Nacka kommun. Kommunen svarar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Åtgärder på allmän plats behöver utföras både inom Exploateringsområdet och utanför Exploateringsområdet. En förstudie pågår för att utreda erforderliga åtgärder vilka kommer preciseras i kommande exploateringsavtal. Preliminärt bedöms åtgärder behöva göras i parken, på Hantverkarvägen och på Ektorpsvägen inkl. rivning av gångbro samt eventuellt åtgärder inom naturmark.

Exploatören ska även bekosta Kommunens upparbetade kostnader, i form av exempelvis interntid enligt vid tid gällande timkostnad, som hänför sig till utbyggnaden av de lokala anläggningarna (såsom samordnings-, gransknings- och uppföljningskostnader i samband med projektering och utbyggnad av anläggningarna).

9 § 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 samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

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

10 § 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 planområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

11 § EXPLOATERINGSAVTAL M.M.

Exploateringsavtal

Innan Detaljplanen antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt om överlåtelse av mark. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan Detaljplanen antas. I exploateringsavtalet tydliggörs bland annat kostnader för planens genomförande,

utbyggnad av allmänna anläggningar och att fastighetsägaren ska ställa en ekonomisk säkerhet till kommunen.

Övriga avtal

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 som behöver ingås.

12 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

12.1 § Kostnader för det fortsatta arbetet

Exploatören ska bära Kommunen kostnader för bland annat utredningar, projekteringsarbete, projektledning, uppföljning, granskning och övrig administration som upparbetas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Exploateringsområdet för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

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

13 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. En överlåtelse av Principöverenskommelsen ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Principöverenskommelsen.

14 § 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
- Exploateringsavtal enligt § 11 *Exploateringsavtal m.m* 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.

15 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

16 § 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 Fastighets AB Ektorp centrum

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Preliminär och ungefärlig avgränsning av Exploateringsområdet.