

**PRINCIPÖVERENSKOMMELSE  
AVSEENDE UTVECKLING AV  
PROJEKT FINNBODA VARVSVÄG I  
NACKA KOMMUN**

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	1
<b>1. Parter.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Markägande och detaljplan .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>3</b>
3.1. Överföring av mark.....	3
3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören.....	3
3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen.....	4
3.2. Servitut och rättigheter .....	4
3.3. Markföreningar .....	4
<b>4. Genomförande av exploatering .....</b>	<b>4</b>
4.1. Samordning och tidplan.....	4
4.1.1. Kommunikation .....	4
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	4
4.2.1. Lokala allmänna anläggningar .....	5
4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar.....	5
4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar.....	5
4.3. Kvartersmark .....	5
4.3.1. Hiss.....	5
4.3.2. Avfallshantering.....	5
4.3.3. Mobilitetsåtgärder .....	5
4.4. Miljö- och klimatmål .....	6
4.4.1. Grönnytefaktor .....	6
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	6
4.5. Gestaltning.....	6
<b>5. Ekonomiska frågor .....</b>	<b>6</b>
5.1. Kostnader för detaljplanarbetet.....	6
5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	6
5.3. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar .....	6
5.3.1. Kostnader för lokala allmänna anläggningar .....	7
5.3.2. Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar.....	7
5.4. Medfinansieringsersättning .....	7

5.4.1.	Medfinansiering av tunnelbana.....	7
5.5.	Övrig ersättning.....	8
5.5.1.	Ersättning för redan nedlagt arbete .....	8
<b>6.</b>	<b>Exploateringsavtal.....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Övriga överenskommelser .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet .....</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Överlåtelse av Principöverenskommelsen .....</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande .....</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Ändringar och tillägg .....</b>	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Tvist .....</b>	<b>9</b>

## 1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer (212000–0167) ”**Kommunen**”

och

Chefsbostaden i Finnboda Aktiebolag (organisationsnummer (559372-1540) ”**Exploatören**”.

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”.

## 2. Markägande och detaljplan

Exploatören är ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:79, nedan benämnd ”**Exploateringsområdet**”. För Exploateringsområdet avses ny markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”.

Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplanearbete benämns nedan ”**Planområdet**”.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet har reglerats.

Denna principöverenskommelse, ”**Principöverenskommelse**”/”**Principöverenskommelsen**”, i kombination med ingånget detaljplaneavtal, syftar till att övergripande dokumentera hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras mellan Exploatören och Kommunen.

Ungefärlig avgränsning av Exploateringsområdet framgår av bilaga 1 *Kartbilaga Exploateringsområdet*.

## 3. Fastighetsrättsliga frågor

### 3.1. Överföring av mark

#### 3.1.1. Mark som överförs från Kommunen till Exploatören

Om del av Kommunens fastighet Nacka Sicklaön 37:41 enligt Detaljplanen planläggs som kvartersmark, ovan definierat som Markområdet, ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till Exploatörens fastighet Nacka Sicklaön 37:79.

Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*.

### **3.1.2. Mark som överförs från Exploatören till Kommunen**

Mark som i Detaljplanen har användning allmän plats ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

## **3.2. Servitut och rättigheter**

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

## **3.3. Markföreningar**

Exploatören bekostar sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

# **4. Genomförande av exploatering**

## **4.1. Samordning och tidplan**

Exploatören är införstådd med att samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Exploateringsområdet kan behöva ske etappvis.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Exploateringsområdet.

### **4.1.1. 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.

## **4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar**

Med allmänna anläggningar avses i denna Principöverenskommelse enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

Allmänna anläggningar delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär).

Med lokala allmänna anläggningar avses allmänna anläggningar inom eller i direkt anslutning till Detaljplanen. Vilka anläggningar som enligt nuvarande beslut om exploateringsersättning räknas som övergripande allmänna anläggningar framgår av bilaga 2 *Övergripande allmänna anläggningar*.

Exploatörens kostnadsansvar avseende lokala och övergripande allmänna anläggningar framgår av punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* och punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar*.

#### **4.2.1. Lokala allmänna anläggningar**

##### **4.2.1.1. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar**

Kommunen ansvarar för utredning, projektering och utbyggnad/ombyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom de delar av Exploateringsområdet som planläggs som allmän plats samt följdåtgärder på allmänna anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet. Kostnaderna för detta ska erläggas av Exploatören vilket regleras i punkt 5.3.1. *Kostnader för lokala allmänna anläggningar* nedan.

##### **4.2.2. Övergripande allmänna anläggningar**

Utanför Detaljplanen finns allmänna anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av utbyggnaden inom Exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa allmänna anläggningar.

Kostnaderna för detta ska erläggas till Kommunen genom exploateringsersättning. Detta regleras i punkt 5.3.2. *Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar* nedan.

#### **4.3. Kvartersmark**

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 3000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 3 *Definition ljus BTA*.

##### **4.3.1. Hiss**

Exploatören ska uppföra en hiss inom Exploateringsområdet i syfte att skapa en förbindelse mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg. Senast inför att Parterna ingår exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal* ska Exploatören ha säkerställt en rättighet för hissen.

##### **4.3.2. Avfallshantering**

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB. Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutredningen ska tas fram i samråd med Nacka vatten och avfall AB.

##### **4.3.3. Mobilitetsåtgärder**

Exploatören ska utreda möjliga mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpoolsplatser.

#### **4.4. Miljö- och klimatmål**

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige

##### **4.4.1. Grönytefaktor**

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsverktyg för ekosystemtjänster (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

##### **4.4.2. Bevarande av gröna värden**

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Exploateringsområdet.

#### **4.5. Gestaltning**

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 gestaltungsprinciper och projektspecifika mål. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

### **5. Ekonomiska frågor**

#### **5.1. Kostnader för detaljplanearbetet**

Exploatören ska svara för kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för detaljplanearbetet, samt Kommunens kostnader för att Parterna ska kunna träffa exploateringsavtal enligt avsnitt 7. *Exploateringsavtal*.

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

#### **5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark**

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

#### **5.3. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar**

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen. Exploatörens kostnadsansvar ska även omfatta erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för

dessa anläggningar. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras mer i detalj nedan.

### **5.3.1. Kostnader för lokala allmänna anläggningar**

För lokala allmänna anläggningar ska Exploatören erlægga ersättning för samtliga Kommunens kostnader under både detaljplaneskedet och vid genomförande av Detaljplanen. Dessa kostnader kan exempelvis bestå av projektlednings-, utrednings-, projekterings-, samordnings- och entreprenadkostnader samt kostnader för administration. Kommunens interna tid debiteras enligt vid var tid gällande timkostnad. Om Kommunen istället för anställd personal anlitar konsult för Kommunens arbete, ska Exploatören ersätta Kommunens kostnader för detta.

Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

### **5.3.2. Kostnader för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar**

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Enligt nuvarande beslut om exploateringsersättning gäller följande för övergripande allmänna anläggningar.

För övergripande allmänna anläggningar ska exploateringsersättning med en schablon per kvadratmeter ljus BTA erläggas för Kommunens beräknade kostnader (såsom samordnings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader samt kostnader för administration) som hänför sig till utbyggnaden av anläggningarna. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar enligt bilaga 2 *Övergripande allmänna anläggningar* kan förändras.

## **5.4. Medfinansieringsersättning**

Exploatören åtar sig att betala medfinansieringsersättning för en del av Kommunens kostnad för bidrag till byggande av viss väg eller järnväg som stat eller landsting ansvarar för. Parterna är överens om att Exploatören har nytta av den transportinfrastruktur vilken Exploatören åtar sig erlægga medfinansieringsersättning för.

### **5.4.1. Medfinansiering av tunnelbana**

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt det/de beslut för medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka som gäller vid tidpunkten för ingående av avtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal*.

Exploatören har tagit del av gällande beslut för medfinansiering (KFKS 2014/179-219 och KFKS 2014/1-201).

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt avsnitt 6. *Exploateringsavtal.*

## **5.5. Övrig ersättning**

### **5.5.1. Ersättning för redan nedlagt arbete**

Exploatören ska erlagga ersättning för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM, under förutsättning att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av detaljplaneavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

## **6. Exploateringsavtal**

Innan Detaljplanen antas ska Parterna träffa exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen kommer att kräva säkerhet för Exploatörens åtaganden i Exploateringsavtalet som i normalfallet utgörs av koncernmoderbolagsborgen eller bankgaranti.

## **7. Övriga överenskommelser**

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

## **8. Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet**

Vid överlåtelse som innebär att fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo kvarstår Exploatörens förpliktelser enligt Principöverenskommelsen intill dess att Principöverenskommelse överlåtits enligt avsnitt 9. *Överlåtelse av Principöverenskommelsen.*

## **9. Överlåtelse av Principöverenskommelsen**

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

## 10. Giltighet och Principöverenskommelsens eventuella upphörande

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 avsnitt 6. *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter det sammanträde då Kommunen beslutade att ingå 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.

Även vid upphörande av Principöverenskommelsen är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

## 11. Ändringar och tillägg

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

## 12. 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 Chefsbostaden i Finnboda  
Aktiebolag

.....

Mats Gerdau ( )  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Johan Bergendal Berggren ( )  
Enhetschef exploateringsenheten

## Bilagor

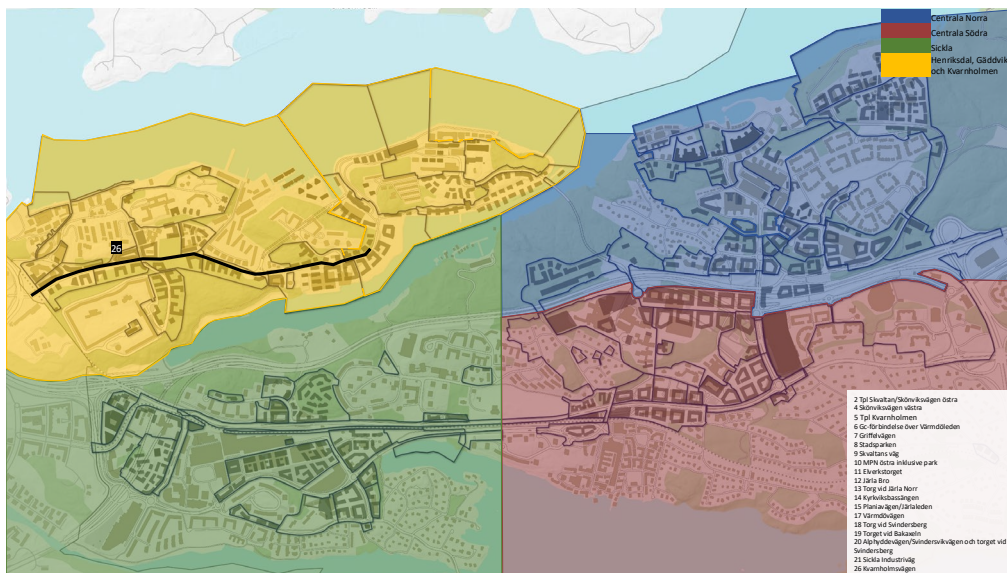
- Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Övergripande allmänna anläggningar
- Bilaga 3 Definition ljus BTA

## Bilaga I



*Kartan visar Exploateringsområdets avgränsning, avgränsad med röd linje.*

## Bilaga 2



*Kartan visar övergripande allmänna anläggningar inom fördelningsområde Henriksdal, Gäddviken och Kvarnholmen. Fördelningsområdet är avgränsat med gul markering och anläggning är markerat med svart streck.*

# Bilaga 3

## Ljus bruttoarea

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

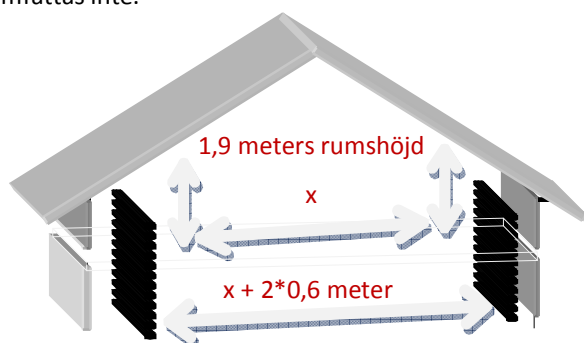
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



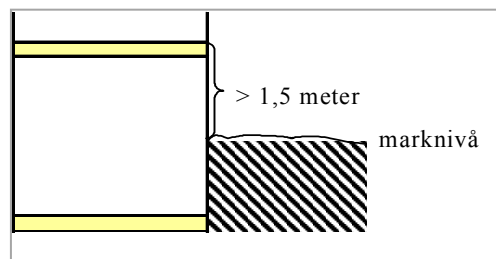
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.