

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), ”**Kommunen**” och Oscar Properties 27 AB (org.nr. 559120-3871) ”**Exploatören**”,

har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 13:87 och 13:135

nedan benämnt ”**Principöverenskommelsen**”

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Kommunen beslutade den 16 juni 2014 genom kommunfullmäktige, § 116, att ingå ett ramavtal, ”Ramavtalet”, med Nacka strand Fastighets AB, org.nr. 556793-1273, angående förutsättningar för fortsatt detaljplanering i Nacka Strand. Fastigheterna Sicklaön 13:135 och del av fastigheten Sicklaön 13:87 omfattas av vad som i Ramavtalet benämns som ”Delområde 5”.

Nacka strand Fastighets AB har överlåtit fastigheten Sicklaön 13:135 till Nacka 5 AB. Fastigheten Sicklaön 13:87 ägs av Fastighetsbolaget Båthamnen KB (org.nr. 916626-5711). Utvecklingen av fastigheten Sicklaön 13:135 förutsätter att även mark inom Fastighetsbolaget Båthamnen KB:s fastighet Sicklaön 13:87 tas i anspråk.

Kommunen beslutade den 3 oktober 2016 genom kommunstyrelsen, § 274, att medge överlåtelse av Ramavtalet, från Nacka strand Fastighets AB till bl.a. Nacka 5 AB avseende fastigheten Sicklaön 13:135.

Exploatören har undertecknat en överenskommelse om fastighetsreglering med Fastighetsbolaget Båthamnen KB för den del av fastigheten Sicklaön 13:87 som behöver tas i anspråk, se **bilaga 1**. Överenskommelsen om fastighetsreglering är inskickad till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (ärendenummer AB177514) och är vilandeförklarad tills detaljplanen för berört markområde har vunnit laga kraft.

Exploatören har lämnat in ansökan till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (ärendenummer AB187686) med avseende att stycka av fastigheten Sicklaön 13:135 till två fastigheter. Den delen som ska exploateras enligt Principöverenskommelsen bildar en fastighet och den andra fastigheten, där röda bodarna och kajen ingår, avses fortsatt innehålla kontor/verksamhetslokaler och ska således inte exploateras.

De delar av aktuella fastigheter som nu är föremål för utveckling, benämns nedan ”**Markområdet**”. Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning med röd streckad begränsningslinje som framgår av bifogad karta, **bilaga 2**.

2 § INGÅNGET RAMAVTAL

Principöverenskommelsen ersätter Ramavtalet helt i de delar som omfattas av Markområdet. Ramavtalet upphör därmed att gälla beträffande Markområdet.

3 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för cirka 7 000 kvm ljus BTA bostäder inom Delområde 5 med möjlighet till mindre verksamhetslokaler i vissa byggnaders bottenvåningar. Inom Markområdet ska även det offentliga rummet utvecklas genom ut- och ombyggnation där kommunen ska överta allmänna anläggningar. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i Start-PM som beslutades på delegation och noterades till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott protokoll den 2 februari 2016, § 10.

Kommunens vid var tid beslutade styrdokument för utveckling av mark ska följas.

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.

Utbyggnaden av tunnelbana till centrala Nacka är av stor betydelse för utvecklingen av Markområdet. Mot bakgrund av detta förklarar sig Exploatören beredd att bidra till detta projekt på sätt som framgår av § 7 nedan.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Markområdet ska vederlagsfritt överlåtas med äganderätt till Kommunen.
- Allmänna ledningar kan komma att anläggas inom Markområdet. Exploatören är införstådd med att dessa anläggningars fortbestånd kommer att säkras genom tredimensionell fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt eller annan rätt. Exploatören ska upplåta sådan rätt inom Markområdet utan ersättning.
- Parkering ska i första hand tillskapas på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom gemensamhetsanläggning mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

4 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 3 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft. Andra fastighetsägare och områden utanför Markområdet kommer emellertid att ingå i arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanen kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Markområdets omgivning. Vidare kan en del utredningar 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 om behov finns.

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 och omgivande allmän plats 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. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungspunkter med beaktande av Kommunens gestaltungsprinciper i antagen stadsbyggnadsstrategi "Fundamenta" den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen.

Detaljplanen ska utformas enligt de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, "Grönnytefaktor", antagen den 7 juni 2016 av kommunstyrelsen, § 202.

5 § KOMMANDE ARBETE - ANSVARFÖRDELNING M.M.

5.1. UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSFASEN

Exploatören ska 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.

Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som allmän plats och som framgår av **bilaga 3**. För Markområdet finns redan en utförd systemhandling av allmän platsmark inom stadsbyggnadsprojekten i Nacka strand. De delar av systemhandlingen som berör Markområdet ska ligga till grund för fortsatt utredning och projektering. Aktuell systemhandling framgår av **bilaga 4**.

För de befintliga anläggningar inom Markområdet, som planeras övertas av Kommunen alternativt kommer vara sammanbyggda med anläggningar som planeras övertas av Kommunen, har utredningar för att bestämma anläggningens status utförts genom så kallade "Tillståndsbedömningar". Dessa framgår av punkt 2.4 *Etapp 2* i **bilaga 5**. De redan utförda tillståndsbedömningarna inom Markområdet kan behöva förnyas alternativt fördjupas. Arbetet med tillståndsbedömningarna omfattas av de utrednings- och projekteringsarbeten som

Kommunen ska ansvara för. Kommunen avser att i kommande avtal om exploatering enligt § 14 ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga tekniska krav och dokumentationskrav är uppfyllda.

Exploatören ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 4 ovan, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 14. Exploatören ska också bekosta arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markområdets nära omgivning. Parterna ska tillsammans komma överens om hur dessa framtida samordningskostnader ska fördelas. 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.

Om detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid eller inte vinner laga kraft, äger Exploatören inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

För detaljplanearbetet enligt § 4 ovan, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, om Kommunens planenhet så begär, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

5.2. GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 14 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark. Exploatören ska även bekosta sådana omläggningar av befintliga ledningar som krävs på grund av att ny bebyggelse tillkommer, exempelvis när ny bebyggelse placeras ovanpå befintliga ledningsstråk.

Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom allmän plats.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till Kommunen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas till Kommunen.

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 standard.

6 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Utvecklingen av Markområdet och Detaljplanen förutsätter om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både inre (lokala) och yttre (övergripande) infrastruktur, såsom gator, vägar eller torg.

Exploatören ska erlægga exploateringsersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med exploateringen och utbyggnaden av de allmänna anläggningar som framgår av **bilaga 3**.

Kostnader som hänför sig till sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 5.1 ovan, ska inte omfattas av exploateringsersättningen. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 14.

7 § MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Parterna är överens om nyttan av utbyggnaden av tunnelbanan för utvecklingen av Markområdet. Exploatören ska härmed erlægga ersättning till Kommunen i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014, § 103, och den 2 mars 2015, § 67.

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av den ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 14.

8 § DAGVATTEN

En dagvattenutredning ska tas fram av Kommunen på Exploatörens bekostnad i samband med arbetet med Detaljplanen, för att utreda Markrådets förutsättningar och vilken dagvattenhantering som krävs för planerad utveckling.

Dagvattenhanteringen ska ske på allmän platsmark och kvartersmark i enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, daterad den 9 april 2018, och Kommunens anvisningar för dagvattenhantering på allmän plats och kvartersmark, version 3.0 daterad den 22 mars 2018.

9 § FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Exploatören ska bekosta fastighetsbildningsåtgärder inom Markområdet.

10 § AVTAL MED TREDJE MAN

Utvecklingen av Markområdet kan förutsätta att avtal eller överenskommelser avseende exempelvis vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med tredje man.

11 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Kommunens omgivning de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Dessa förhållanden kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Markområdet.

12 § 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. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

13 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område. Parterna är överens om nyttan av Kommunens arbete för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören åtar sig frivilligt att bekosta, driva och stötta insatser i enlighet med ”Konsten att skapa stad”.

14 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 4 ovan antas ska parterna träffa avtal om exploatering avseende Markområdet. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploateringen genomförande; 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.; Avhjälpande av markföreningar; 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 exploateringen genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

15 § IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Principöverenskommelsen börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Principöverenskommelsen är till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen vinner laga kraft eller om inte avtal enligt § 14 ovan 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.

16 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

17 § ÖVERLÅTELSE

Principöverenskommelsen får inte helt eller delvis överlåtas av Exploatören utan Kommunens samtycke.

18 § 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

..... den

För Nacka kommun

För Oscar Properties 27 AB

.....
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Peter Granström

Enhetschef

Exploateringsenheten Nacka stad

BILAGOR

Bilaga 1 - Sale and Purchase Agreement by and between Nacka 1 AB och Nacka 5 AB

Bilaga 2 – Markområdet

Bilaga 3 – Allmänna anläggningar inom Markområdet

Bilaga 4 – Handlingsförteckning - Systemhandling allmän platsmark hela Nacka strand

Bilaga 5 - Sammanställning tillståndsbedömningar