

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och M&O Olofsson Fastigheter AB (org.nr. 556643–8585), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11

nedan benämnd "**Principöverenskommelsen**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Exploatören är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 89:1 ("**Markområde A**") som i sin helhet ingår i "**Området**" tillsammans med del av Kommunens fastighet Sicklaön 40:11 utmed Värmdövägen ("**Markområde B**"), se bilaga 1.

Området utgör den sydvästra delen av förslag till ny detaljplan för Svindersberg ("**Detaljplanen**"). Parterna är överens om att pröva en utökad byggrätt om cirka 16 000 kvadratmeter BTA inom Området i den nya Detaljplanen.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Området.

1. Området avses detaljplaneläggas för cirka 16 000 kvadratmeter BTA.
2. Detaljplanen ska utformas för att möjliggöra olika typer av bebyggelseprojekt inom Området.
3. För att möjliggöra planerad utveckling av Området anpassad till Värmdövägens nya placering ska del av Markområde B överlåtas till Exploatören genom fastighetsreglering.
4. Inför tecknande av exploateringsavtal ska markvärdering av Området genomföras i syfte att fastställa vilken ersättning Exploatören ska erlagga till Kommunen för del av Markområde B.
5. Med anledning av att utbyggnad inom Området inte kommer att kunna ske förrän efter tunnelbaneprojektets avetablering preliminärt år 2030, ska gestaltningsprogram ersättas av ett fåtal gestaltningsprinciper.
6. Parterna skall tillsammans verka för att Detaljplanen tas fram, antas och vinner laga kraft. Härvid ska parterna samverka med ALM Småa Bostad AB.
7. Blivande allmän platsmark inom Området, som ägs av Exploatören, ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.
8. Exploatören ska, till Kommunen eller annan som Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut och ledningsrätter eller andra nyttjanderätter utan ersättning.
9. Exploatören garanterar att den verksamhet som idag bedrivs inom Markområde A ej ska utgöra hinder för ny bebyggelse i närområdet.

10. Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören 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.
11. Parkering ska i första hand tillskapas på kvartersmark inom Området.
12. Exploatören är medveten om att Området kan komma att försörjas med sopsug. Exploatören ska i sådant fall ansluta sig till denna anläggning.

3 § DETALJPLAN

För att möjliggöra tillskapandet av en attraktiv stadsmiljö för hela området som omfattas av Detaljplanen avser Exploatören och ALM Småa Bostad AB, att genomföra utvecklingen inom Detaljplanen tillsammans. Kommunen har tidigare anvisat mark inom fastigheten Sicklaön 40:11 till ALM Småa Bostad AB. Exploatören och ALM Småa Bostad AB:s har för avsikt att bilda ett gemensamt ägt bolag där båda aktörer ges inflytande i processen. Projektutvecklare för projektet ska i sådant fall komma från ALM Småa Bostad AB.

Detaljplanearbetet behöver samordnas med andra detaljplaner i Områdets 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.

Exploatören är medveten om att detaljplanarbetet kan komma att genomföras av kommunen utsedd konsult.

Området omfattas av en fördröjd genomförandetid innebärande att byggnation inom Området kan påbörjas först efter att Region Stockholms tunnelbaneprojekt färdigställts och avetablerats. Området ska därav ges en flexibilitet i Detaljplanen genom att olika typer av bebyggelseprojekt möjliggörs. För att säkerställa kvaliteten på kommande bebyggelse är parterna överens om att följande gestaltungsprinciper ska gälla för Området i Detaljplanen:

- Inga synliga skarvar mellan betongelement i fasad
- Inga loftgångar mot Värmdövägen
- Entréväning och entréer tydligt avläsbara som särskiljande från övriga byggnaden. I entréväning anordnas inte bostäder. Entréer placeras mot allmän plats
- Översta våningen mot Värmdövägen och mot torg ska vara indragen
- Illustration i plan och sektion på plankarta ska visa antal våningar som får utföras
- Bebyggelsen ska ha höga arkitektoniska kvalitéer

Exploatören ska för detaljplanearbetet nyttja ALM Småa Bostad AB:s anlitate arkitekt/arkitekter för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARSFÖRDELNING

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Området som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods, erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av 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 Området som avses planläggas som allmän plats, om Kommunen inte bestämmer annat.

Exploatören ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet, enligt styckena ovan samt samordningsarbeten och gemensamma utredningar enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa erforderliga avtal. Exploatören ska också bekosta del av Kommunens arbete med detaljplane-programmet för Plania. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska och verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens detaljplanarbeten. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen.

Om detaljplanarbetet av någon anledning skulle avbrytas eller om Detaljplanen annars inte vinner laga kraft, äger Exploatören inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen. Kommunen ska dock ha rätt att av Exploatören få ersatt kostnader som dittills upparbetats men som Kommunen ännu inte fakturerat Exploatören.

För detaljplanarbetet, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i de 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 i Området. Detta åtagande innefattar bland annat rivnings- och evakueringsåtgärder.
- Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom blivande allmän plats.
- Exploatören ska även ansvara för och bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområde A.
- Kommunen ska ansvara för och bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområde B, utom i de fall markföroreningar kan antas härröra från verksamhet på Exploatörens fastighet, enligt teknisk oberoende utredning som

beställs och bekostas av Kommunen. I sådana fall ska Exploatören ansvara för och bekosta erforderliga åtgärder inom Markområde B i enlighet med 2 kap. miljöbalken.

- 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 § FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att möjliggöra planerad utveckling av Området ska:

- Exploatören överlåta blivande allmän platsmark vederlagsfritt till Kommunen
- Kommunen överlåta del av Markområde B till Exploatören genom fastighetsreglering enligt §§ 4.4 - 4.6 nedan

4.4 § FÖRDELNING AV BYGGRÄTTER

Parterna är överens om och förbinder sig att fördela tillkommande byggrätt, enligt en fördelningsnyckel baserad på parternas respektive ursprungliga markinnehav inom Området, enligt genomsnittsvärdesprincipen.

Parterna är eniga om att byggrätten för Området kan uppgå till cirka 16 000 kvadratmeter BTA. Exploatören är medveten om att byggrätten för Området kan komma att ändras under detaljplanarbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att fastslås av lagakraftvunnen Detaljplan.

4.5 § EXPLOATÖRENS TILLTRÄDE TILL MARKOMRÅDE B

Exploatören kan tidigast tillträda Markområde B när området friställts från etableringar med koppling till utbyggnaden av tunnelbanan, preliminärt år 2030. Således kommer utbyggnaden inom Området att fördröjas i förhållande till övrig ny bebyggelse inom Detaljplanen.

4.6 § EXPLOATÖRENS ERSÄTTNING FÖR DEL AV MARKOMRÅDE B

Exploatörens ersättning till Kommunen för den del av Markområde B som överläts till Exploatören ska vara marknadsmässig. Parterna ska därav inför undertecknande av avtal enligt § 5, genomföra två oberoende markvärderingar och utifrån dessa komma överens om ersättning för överlåtelsen. Tidpunkt för tecknande av avtal enligt §5 utgör ”Värdetidpunkten”. Ersättningen ska därefter indexeras från Värdetidpunkten fram till datum för beviljat bygglov.

Exploatören ska erlagga ersättning för del av Markområde B i två delbetalningar enligt följande:

Delbetalning 1: Hälften av ersättningen ska betalas vid beviljat bygglov.

Delbetalning 2: Återstående del av ersättningen ska betalas 12 månader efter beviljat bygglov.

Om indexering enligt nedanstående inte skulle vara användbar vid datum för beviljat bygglov 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.

$$A = B + 25 \% * (C-D)$$

A = indexerat pris, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m²

lägenhetsarea i Nacka som vid datum för beviljat bygglov kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

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

För kommersiella lokaler

Överenskommet belopp för kommersiella lokaler i kronor per kvadratmeter ljus BTA ska regleras – upp eller ner – från Värdebidpunkten fram till och med datum för beviljat bygglov med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, Kontor Storstockholm Nacka, framtaget av MSCI Norden AB. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för det år Värdebidpunkten infaller har publicerats, beräknas indextalet per Värdebidpunkten genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för året före Värdebidpunkten och indextalet för samma år som Värdebidpunkten infaller. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid datum för beviljat bygglov av MSCI senaste framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före datum för beviljat bygglov. Priset vid datum för beviljat bygglov beräknas som angivet belopp vid Värdebidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Priset vid datum för beviljat bygglov beräknas som angivet belopp vid Värdebidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före datum för beviljat bygglov och KPI för Värdebidpunkten. Priset ska dock regleras enligt punkt 1 ovan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Priset för överlåtelsen ska beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA som fastställs i samband med beslut om bygglov, dock inte för ett lägre antal kvadratmeter ljus BTA än vad Detaljplanen medger.

Vid överlåtelsen kan Kommunens komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 5.

4.7 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING FÖR MARKOMRÅDE A

Parterna är överens om att utvecklingen av Området och Detaljplanen kommer att förutsätta om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både lokal och övergripande infrastruktur, såsom gator, vägar och torg.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till Kommunen när bygglov beviljats för Området. Ersättning ska baseras på tillkommande byggrätt inom Markområde A enligt § 4.4 och erläggas i enlighet med kommunstyrelsens beslut om exploateringsersättning för Centrala Nacka och Sickla Plania (KFKS 2018/168) den 9 april 2018 med ett belopp om 1400 kr/kvm BTA, oavsett ny markanvändning. Beloppet ska indexeras från och med datum för kommunstyrelsens beslut fram till och med utställd fakturas förfallodag, med stöd av entreprenadindex eller det index som kan komma att ersätta entreprenadindex.

Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen ska slutligen slås fast i kommande exploateringsavtal enligt § 5.

4.8 § MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA FÖR MARKOMRÅDE A

Parterna är överens om nyttan av utbyggnaden av tunnelbanan för utvecklingen av Området. Exploatören ska härmed erlagga ersättning till Kommunen enligt Kommunens gällande riktlinjer för medfinansiering av tunnelbanan.

Medfinansieringsersättningens storlek ska baseras på den tillkommande byggrättens användningsområde och storlek inom Markområde A, utifrån fördelningen av byggrätter enligt § 4.4, motsvarande 800 kr/kvm BTA bostadsrätter/ägarlägenheter, 400 kr/kvm BTA hyresrätter samt 150 kr/kvm BTA handel. Samtliga belopp är angivna i 2013 års prisnivå (januari) och ska justeras fram till betalningstillfället med konsumentprisindex. Exploatören ska preliminärt erlagga medfinansieringsersättning när bygglov beviljats för Området.

Formerna för erläggandet av medfinansieringsersättningen ska slutligen slås fast i kommande exploateringsavtal enligt § 5.

4.9 § MEDFINANSIERING AV SALTSJÖBANANS UPPHÖJNING

En grundförutsättning för utvecklingen av Sicklaområdet är att tillskapa ytterligare förbindelser tvärs över Saltsjöbanan i syfte att förbättra tillgängligheten i området. Dessa förbindelser ska tillskapas genom att höja upp Saltsjöbanan på en brokonstruktion. En förutsättning för upphöjningen är att exploatörer i området medfinansierar den.

Parterna är överens om nyttan av upphöjningen av Saltsjöbanan för utvecklingen av Området. Exploatören ska erlægga medfinansieringsersättning för upphöjningen av Saltsjöbanan, motsvarande totalt 14 345 000 kronor för nya byggrätter inom Området. Beloppet är angivet i 2015 års prisnivå (januari). Vid varje delbetalning enligt det nämnda nedan ska aktuellt delbelopp justeras i förhållande till förändring i entreprenadindex från januari 2015.

Exploatören ska erlægga medfinansiering för upphöjningen av Saltsjöbanan kvartalsvis under fyra år med första betalningstillfälle då ett kvartal förflutit från att den järnvägsplan som avser upphöjningen av Saltsjöbanan vinner laga kraft. Oaktat detta ska första betalningstillfället tidigast infalla då ett kvartal förflutit från att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid ett eventuellt politiskt beslut om att avveckla projektet för Saltsjöbanans upphöjning innan utbyggnad påbörjats ska samma belopp som erlagts av Exploatören för medfinansieringen återbetalas.

4.10 § UPSÄGNING AV ANLÄGGNINGSARRENDE

För att möjliggöra utvecklingen av Området, krävs att OKQ8:s verksamhet på Exploatörens fastighet Sicklaön 89:1 upphör.

Exploatören förbinder sig att tillse att gällande anläggningsarrende med OKQ8 AB sägs upp med senaste avflytt den 31 mars 2023.

Om tidplanerna för kringliggande stadsbyggnadsprojekt skulle medge, kan arrendeaftalet sägas upp för avtalsändring med en ny arrendeperiod om ett år i taget.

Om Kommunen begär att OKQ8:s verksamhet ska avvecklas tidigare än vad som hade erfordrats med anledning av utbyggnadsåtgärder inom Detaljplanen förorsakade av Exploatören, ALM Equity AB, ALM Småa Bostads AB eller ett intressebolag till något av dessa bolag, ska parterna inleda förhandling om ersättningsansvar avseende förlorade arrendeintäkter.

4.11 § 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 samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kommer att 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.

4.12 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

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

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Området kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

5 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Området enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse av mark avseende Området. Dessa avtal ska baseras på villkor och överenskommelser i denna Principöverenskommelse och i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings 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 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 Området; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploaterings genomförande; 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 tredje man, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

6 § ÖVERLÅTELSE

Principöverenskommelsen får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga samtycke.

Exploatören har, trots vad som anges i stycket ovan, rätt att överlåta Principöverenskommelsen till ett eller flera bolag, som i sin tur direkt eller indirekt, ägs

av Exploatören, ALM Equity AB, org. nr 556549–1650 och/eller ALM Småa Bostad AB. En överlåtelse till ett bolag enligt det nämnda, ska anmälas skriftligen till Kommunen.

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 fem 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

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För M&O Olofsson Fastigheter AB



MARIA OLOFSSON

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Peter Granström
Exploateringschef, Nacka stad



ULF OLOFSSON

BILAGOR

Till Principöverenskommelse hör följande handlingar:

Bilaga 1 Områdesgränser

Bilaga 1. Områdesgränser för Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11



*W
la*

