

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Elisby Orminge Torg Bostad AB (org.nr. 559242-5283) och Elisby Orminge Hus KB (org nr. 916444-2395) ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

**avseende utveckling av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 i Orminge, Nacka Kommun
och ändring av Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus
nedan benämnt "Principöverenskommelsen"**

1 § BAKGRUND

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2 ("**Fastigheterna**"). För Fastigheterna gäller idag antagen och laga kraft vunnna detaljplan Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl., DP 640 ("**Detaljplanen**").

Till Detaljplanen hör Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus ("**Exploateringsavtalet**") som vann laga kraft i juli 2020.

Exploatören har ansökt om planbesked enligt 2 § nedan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att ge positivt planbesked och att förslag till ändring av Detaljplanen ska upprättas.

Denna Principöverenskommelse, i kombination med ingånget detaljplaneavtal, syftar till att övergripande dokumentera hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras mellan Exploatören och Kommunen i förhållande till de förändringar som planändringen kommer att medföra om den vinner laga kraft.

Inför ett antagande av planändringen kommer ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet behöva träffas mellan parterna för att reglera och fastställa de principer som följer av denna Principöverenskommelse.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Fastigheterna.

Syftet med ändringen av Detaljplanen är att utöka ytor för garage och ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus. Syftet är också att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar. Allmänhetens passage förbi och tillgång till torgytan som i Detaljplanen är allmän plats ska genom ändringen säkras.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Fastigheternas utveckling:

- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Gestaltning av de ytor som ska komma allmänheten till godo ska utföras i enlighet med det gestaltungsprogram som är framtaget till Detaljplanen och eventuellt till planändringen.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ändring av Detaljplanen för Fastigheterna, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

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

Kartan nedan visar preliminärt planområde.



4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARFÖRDELNING M.M.

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete regleras närmare i det detaljplaneavtal som Exploatören och Kommunen har ingått. I detaljplaneavtalet förtydligas detaljplanarbetet genom upprättad tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av Detaljplanen samt planändringen regleras i detalj i Exploateringsavtalet och i det tilläggsavtal till Exploateringsavtalet som parterna enligt § 5 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Exploatören ska ansvara för projekterings- och anläggningsarbeten inom blivande allmän plats och plats som ska säkerställas för allmänhetens passage eller nyttjande.

Kommunen ska bekosta ytor för allmänhetens tillgänglighet med ett belopp om 9 miljoner kronor. Indexjustering ska vid erläggande av beloppet ske enligt formel i Bilaga 24 till Exploateringsavtalet och ha samma basår som exploateringsersättningen enligt Exploateringsavtalet. Beloppet erläggs i samband med färdigställande av ytorna och förutsätter vidare att ytorna utformats enligt det gestaltungsprogram som tillhör Detaljplanen och/eller gestaltungsprogram som tas fram i samband med planändringen och som då bygger på tidigare beslutat gestaltungsprogram.

I övrigt gäller att Exploatören ska bära samtliga projekterings- och anläggningskostnader som kan hänföras till genomförandet av Detaljplanen och planändringen. 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.

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.

Fastighetsägaren åtar sig enligt denna Principöverenskommelse att stå för drift och skötsel av torg och trappor som avses göras om från allmän plats till kvartersmark i samband med planändringsarbetet. Detta åtagande ska säkerställas mot förändring och gälla i minst 50 år från laga kraft vunnit planändring. Ingen ersättning ska utgå för detta åtagande.

5 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan planändring antas ska parterna träffa tilläggsavtal till Exploateringsavtalet. Tilläggsavtalet ska reglera de frågor som behöver justeras till följd av detaljplaneändringen.

5.1 § ÄNDRING AV EXPLOATERINGSAVTALET

Enligt punkt 8.2 i Exploateringsavtalet ska Exploatören erlägga avtalad exploateringsersättning senast 1 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Mot bakgrund av planändringsarbetet förskjuts tidpunkten för

erläggande av kvarstående exploateringsersättning till dess planändringen samt tilläggsavtalet till Exploateringsavtalet vinner laga kraft. Om arbetet med föreslagen planändring avbryts eller planändring ej vunnit laga kraft senast 28 februari 2023 ska kvarstående exploateringsersättning enligt Exploateringsavtalet erläggas 30 dagar från det datum då Kommunen meddelat om dessa förhållanden. Detsamma gäller om tilläggsavtal till Exploateringsavtalet inte träffas mellan Kommunen och Exploatören före detta datum.

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 planändringen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen inte vinner laga kraft eller
- tilläggsavtal till Exploateringsavtalet enligt § 5 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast fyra år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

För det fall planändringen, Principöverenskommelsen eller tilläggsavtalet till Exploateringsavtalet inte vinner laga kraft gäller Exploateringsavtalet och Detaljplanen fortsatt i nuvarande form.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan/planändring meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och att beslut om att godkänna tilläggsavtal till exploateringsavtal meddelas av kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan/planändring 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/planändring och att beslut om antagande av detaljplan/planändring och godkännande av tilläggsavtal till exploateringsavtal 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 planändring.

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 2 likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Elisby Orminge Torg Bostad AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
(Fyll i namn)

.....
Jonas Nylander
T. f. Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

.....
(Fyll i namn)

För Elisby Orminge Hus KB

.....
(Fyll i namn)

.....
(Fyll i namn)