

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Nacka Dotter 14 AB (org.nr. 559258-1994), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

## PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 13:24

nedan benämnt "**Principöverenskommelsen**"

### 1 § MARKÄGANDE

Lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 13:24 är Nacka Dotter 13 AB. Exploatören har förvärvat del av fastigheten Sicklaön 13:24 genom ett överlåtelseavtal upprättat mellan Exploatören och Nacka Dotter 13 AB. Avstyckning av förvärvat markområde kommer att ske när detaljplanen Västra Nacka strand, dp5 berget, vunnit laga kraft.

Del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". Exploateringsområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Inom "**Planområdet**" ingår även fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av kommunen, se bilaga 1, samt del av fastigheten Sicklaön 13:138.

### 2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet avses detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 10 000 kvadratmeter BTA bostad. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplanprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009.

Utvecklingen av Exploateringsområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Exploateringsområdet ska anpassas till sin omgivning där särskild hänsyn tas till befintliga biologiska spridningssamband, riksintresse för kulturmiljövården samt anpassning till befintlig topografi. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i startpromemorian som beslutades på delegation och noterades till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott protokoll den 2 februari 2016, § 10.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material och ambitioner för allmän plats.

Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av

exempelvis styrdokumenterna Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt planprogrammet för Nacka strand. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Exploateringsområdets utveckling:

- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Exploateringsområdet ska vederlagsfritt överlätas till Kommunen.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatörerna 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.
- Parkering ska i första hand tillskapas genom gemensamhetsanläggning mellan Exploatören och andra fastighetsägare i befintligt Torggarage, i andra hand på kvartersmark inom Exploateringsområdet.
- Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönnytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.

### 3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan (”**Detaljplanen**”) för Exploateringsområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft. Andra fastighetsägare och områden utanför Exploateringsområdet kommer emellertid att ingå i arbetet med Detaljplanen. Detaljplanens avgränsning definieras som ”Planområdet”.

Detaljplanarbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Planområdets omgivning samt andra fastighetsägare som ingår i Planområdet. 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.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

Ett gestaltungsprogram för Exploateringsområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanarbetet. Gestaltungsprinciper ska syfta till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse.

## 4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

### 4.1 § DETALJPLANEFASEN

#### *Kvartersmark – utrednings- och projekteringsarbete*

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, avfallsutredningar, 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.

#### *Allmän platsmark – utrednings- och projekteringsarbete*

Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för erforderliga utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Planområdet som avses planläggas som allmän plats för lokala allmänna anläggningar under förutsättningen att detta medges i gällande lagstiftning såsom upphandlingslagstiftning. Detaljeringsgrad i projekteringsarbetet för de allmänna anläggningarna bestäms av Kommunen. För Planområdet finns redan en framtagen systemhandling, daterad 2016-05-16, av allmän platsmark inom programområdet för Nacka strand. De delar av systemhandlingen som berör Planområdet ska ligga till grund för fortsatt utredning och projektering. Aktuell systemhandling framgår av bilaga 2.

#### *Exploatörens kostnadsansvar*

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 5. Detta inkluderar Kommunens nedlagda tid för exempelvis projektledning, uppföljning av avtal, granskning av utredningar och övrig administration. Exploatören ska också bekosta Kommunens arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Planrådets nära omgivning, även kallat samordningskostnader. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt varje tidpunkt gällande timtaxa, som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

### 4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

#### *Kvartersmark – utrednings, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m*

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

#### *Allmän platsmark - utrednings, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m.*

Ansvarsfördelning avseende projektering samt utbyggnad av allmänna anläggningar inom blivande allmän plats inom Planområdet ska regleras i avtal som parterna enligt § 5 ska teckna. Utgångspunkten är att Kommunen ansvarar för att detaljprojektera samt bygga ut de allmänna anläggningarna inom Planområdet.

#### *Allmän platsmark – återställande- och anslutningsarbeten*

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. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

#### *Kommande avtal enligt § 5*

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 5 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla:

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens arbete med kvartersmark, så som avtalsuppföljning, projektledning, proaktiv bygglovsprocess och löpande administration. I de fall Exploatören projekterar och bygger ut de allmänna anläggningarna ska Exploatören ersätta Kommunen för Kommunens arbete för exempelvis granskning av handlingar och uppföljning av kravställning relaterat till allmänna anläggningar och som regleras i kommande avtal enligt § 5.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till Kommunen, om inte det följer av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning att detta ansvar åvilar motparten.

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

### **4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING**

För om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar ska Exploatören erlagga exploateringsersättning till Kommunen enligt Kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5, gällande beslut för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande allmänna anläggningar.

För lokala allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens faktiska kostnader, inklusive intern tid, som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader), förutsatt att Exploatören inte ansvarar för utbyggnaden av sådana anläggningar på egen bekostnad. Kostnader som hänför sig till sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1, ska inte omfattas av exploateringsersättningen. Preliminär omfattning av lokala allmänna anläggningar framgår av bilaga 3.

För övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens beräknade kostnader som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader). De primär- och sekundäranläggningar som preliminärt

omfattas av exploateringsersättningen framgår av bilaga 4. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar av mindre karaktär kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar kan förändras.

Utanför planområdet, inom Nacka strand, planeras en brygga för kommersiell båttrafik vilken är till nytta för utveckling inom planområdet, för placering se bilaga 4. Exploateringsersättning ska erläggas för Kommunens faktiska kostnader, inklusive interntid som hänför sig till utbyggnaden av bryggan (såsom utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader). Kostnaderna för bryggan delas mellan Exploatörer i Nacka strand.

Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

#### **4.4 § MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN**

Parterna är överens om nyttan av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning enligt Kommunens gällande beslut för medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka vid tidpunkten för ingåendet av avtal enligt § 5.

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av denna ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 5.

#### **4.5 § 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 delta i den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Den samordnade kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsartikel
- Webbartikel
- Kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kostnader för kommunikationsarbete. Budget för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

#### **4.6 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

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.

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

Vid tidpunkten för Principöverenskommelsens ingående föreligger följande förutsättningar:

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 5 behöver eventuell etappindelning utredas vidare och preciseras.

#### **5 § EXPLOATERINGSAVTAL**

Innan Detaljplanen för Exploateringsområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering avseende Exploateringsområdet.

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 för genomförandet av Detaljplanen.

#### **6 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN**

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

#### **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 tre år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

Detta avtal kan förlängas med två år i taget om parterna är överens. En sådan förlängning förutsätter ett beslut enligt Kommunens gällande beslutsordning.

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.

## **8 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS REDAN NEDLAGDA KOSTNADER**

Exploatören ska erlägga 350 000 kronor till Kommunen för parternas arbete för att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför inriktningsbeslut, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av planavtalet. Ersättningen ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Vid upphörande av avtalet enligt § 7 är Exploatören skyldig att erlägga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

## **9 § ÄNDRINGAR, FÖRLÄNGNING OCH TILLÄGG**

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

## **10 § 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 Nacka Dotter 14 AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Michael Moschewitz  
Styrelseledamot

.....  
Nina Morling  
Enhetschef exploateringsenheten  
Nackas stad

.....  
Oscar Lekander  
Styrelseledamot

**BILAGOR**

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområde och Planområde

Bilaga 2 Handlingsförteckning berörda delar av systemhandling daterad 2016-05-16

Bilaga 3 Lokala allmänna anläggningar

Bilaga 4 Övergripande allmänna anläggningar