

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), Besqab Bostadsmark LI AB (559352-3474), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 143:1

nedan benämnt "Principöverenskommelsen"

1 § BAKGRUND, MARKÄGANDE OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna (769622-4232) är ägare av fastigheten Sicklaön 143:1. Del av fastigheten Sicklaön 143:1 avses utvecklas med nya bostäder (ägarlägenheter), nedan benämnd "Exploateringsområdet". För Exploateringsområdet avses ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "Detaljplanen". Exploateringsområdets geografiska läge framgår av bilaga 1.

Vasakronan Fastigheter AB (556474-0123), "Vasakronan" har tecknat ett bindande avtal om förvärv av Exploateringsområdet med Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft samt att fastighetsbildningen för Detaljplanen vinner laga kraft. Vasakronan har i sin tur tecknat ett bindande avtal med Exploatören avseende överlåtelse av Exploateringsområdet till Exploatören, villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören svarar för genomförandet av projektet och Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna är informerad.

Enligt Exploatörens bedömning i tidigt skede kan ny bebyggelse omfattande cirka 4000 kvadratmeter ljus BTA bostad möjliggöras inom Exploateringsområdet. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter motsvarar det cirka 50 lägenheter. Exploatören åtar sig att uppföra lägenheterna som ägarlägenheter. Exploatören äger endast rätt att avvika från åtagandet att uppföra ägarlägenheter om det inte visar sig vara ekonomiskt genomförbart och parterna skriftligen kommer överens härom. 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 2.

2 § DETALJPLAN

Exploatören har träffat ett detaljplaneavtal daterat 2015-08-18 med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet har reglerats.

3 § MARK FÖR ALLMÄN PLATS, X- OCH Z-OMRÅDEN SAMT ANDRA MARKRESERVAT

Mark inom Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen planläggs som allmän plats ska utan ersättning överlåtas till Kommunen.

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

Exploatören ansvarar för att bekosta sanerings- och efterbehandlingsåtgärder, inklusive utredningar, provtagningar med mera, avseende mark som Exploatören överför till Kommunen.

4 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen, både sådana allmänna anläggningar som Exploatören ska bygga ut och sådana anläggningar som Kommunen ska bygga ut. Standard för de allmänna anläggningarna beslutas av Nacka Kommun. Exploatörens ersättningsansvar ska även omfatta Kommunens kostnader för arbete avseende erforderliga marksaneringar, rivningar, ledningsarbeten och kostnader för markåtkomst för dessa anläggningar.

Allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär). Exploatörens kostnadsansvar avser både lokala allmänna anläggningar och övergripande allmänna anläggningar.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal enligt § 10 *Exploateringsavtal*. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras.

Med allmänna anläggningar avses nedan enbart allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för.

4.1 § Lokala allmänna anläggningar

Om inget annat bestäms, ska Exploatören ansvara för och bekosta utredning, projektering och utbyggnad av lokala allmänna anläggningar som Kommunen är huvudman för inom de delar av Exploateringsområdet som planläggs som allmän plats, under förutsättningen att detta medges i gällande lagstiftning, såsom upphandlingslagstiftning.

Exploatören ska även ersätta Kommunens kostnader (såsom samordnings-, gransknings- och uppföljningskostnader vid projektering och utbyggnad av anläggningarna) som hänför sig till utbyggnaden av de lokala allmänna anläggningarna. 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.

För utrednings- och projekteringsarbeten gäller följande

Exploatören ansvarar för att Kommunens styrdokument följs vid arbetet med de allmänna anläggningarna. Utrednings- och projekteringsarbetet ska utföras i samråd med Kommunen och kontinuerligt stämmas av med Kommunen. Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens krav. Kommunen ska beredas möjlighet att närvara vid projekteringsmöten samt bestämma detaljeringsgraden i projekteringsarbetet. Granskning av framtagna handlingar ska ske enligt Kommunens instruktioner. Framtagna handlingar avseende de allmänna anläggningarna behöver vara godkända av Kommunen innan exploateringsavtal enligt § 10 *Exploateringsavtal* kan ingås.

4.2 § Övergripande allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av övergripande anläggningar.

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

Vilka anläggningar som räknas som övergripande allmänna anläggningar framgår av bilaga 3.

För övergripande allmänna anläggningar ska exploateringsersättning erläggas för Kommunens beräknade kostnader (såsom samordnings-, utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader) som hänför sig till utbyggnaden av anläggningarna. De övergripande anläggningar för fördelningsområdet Centrala Södra (rödfärgat område) som preliminärt omfattas av exploateringsersättningen framgår av bilaga 3. Exploatören är medveten om att ytterligare anläggningar kan tillkomma och att omfattningen av redovisade anläggningar kan förändras.

5 § MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING TUNNELBANA

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

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

Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för erläggandet av medfinansieringen ska slutligen slås fast i kommande avtal enligt § 10 *Exploateringsavtal*.

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 Detaljplanen.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske.

7 § 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.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den samordnade kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- Nyhetsbrev
- webbartikel
- kort informationsfilm

Exploatören ska bekosta Kommunens samordnade kommunikation med maximalt 100 000 kronor.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

8 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Exploateringsområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

9 § Grönytefaktor

Exploatören förbinder sig att arbeta med grönytefaktor för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet.

10 § EXPLOATERINGSAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska parterna träffa exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska fullfölja och ersätta denna Principöverenskommelse samt reglera genomförandet av

Detaljplanen.

11 § 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.

12 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS ÖVRIGA KOSTNADER

12.1 § Kostnader för det fortsatta arbetet

Exploatören ska bära Kommunens kostnader för bland annat utredningar, projekteringsarbete, projektledning, uppföljning, granskning och övrig administration som upparbetas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Exploateringsområdet och för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Exploatören ska ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt vid varje tidpunkt gällande timkostnad. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

12.2 § Ersättning för Kommunens redan nedlagda kostnader

Exploatören ska erlägga cirka 100 000 kronor till Kommunen som ersättning för Kommunens kostnader att ingå Principöverenskommelsen och för det arbete som Kommunen bekostat inför inriktningsbeslutet gällande Exploateringsområdet, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av detaljplaneavtalet. Merparten av dessa kostnader har redan fakturerats Exploatören.

Vid upphörande av Principöverenskommelsen enligt § 14 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlägga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

13 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN

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

14 § 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 § 10 *Exploateringsavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Principöverenskommelsen.

Exploatören är medveten om att beslut om Detaljplanen 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.

15 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

16 § 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 Besqab Bostadsmark LI AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

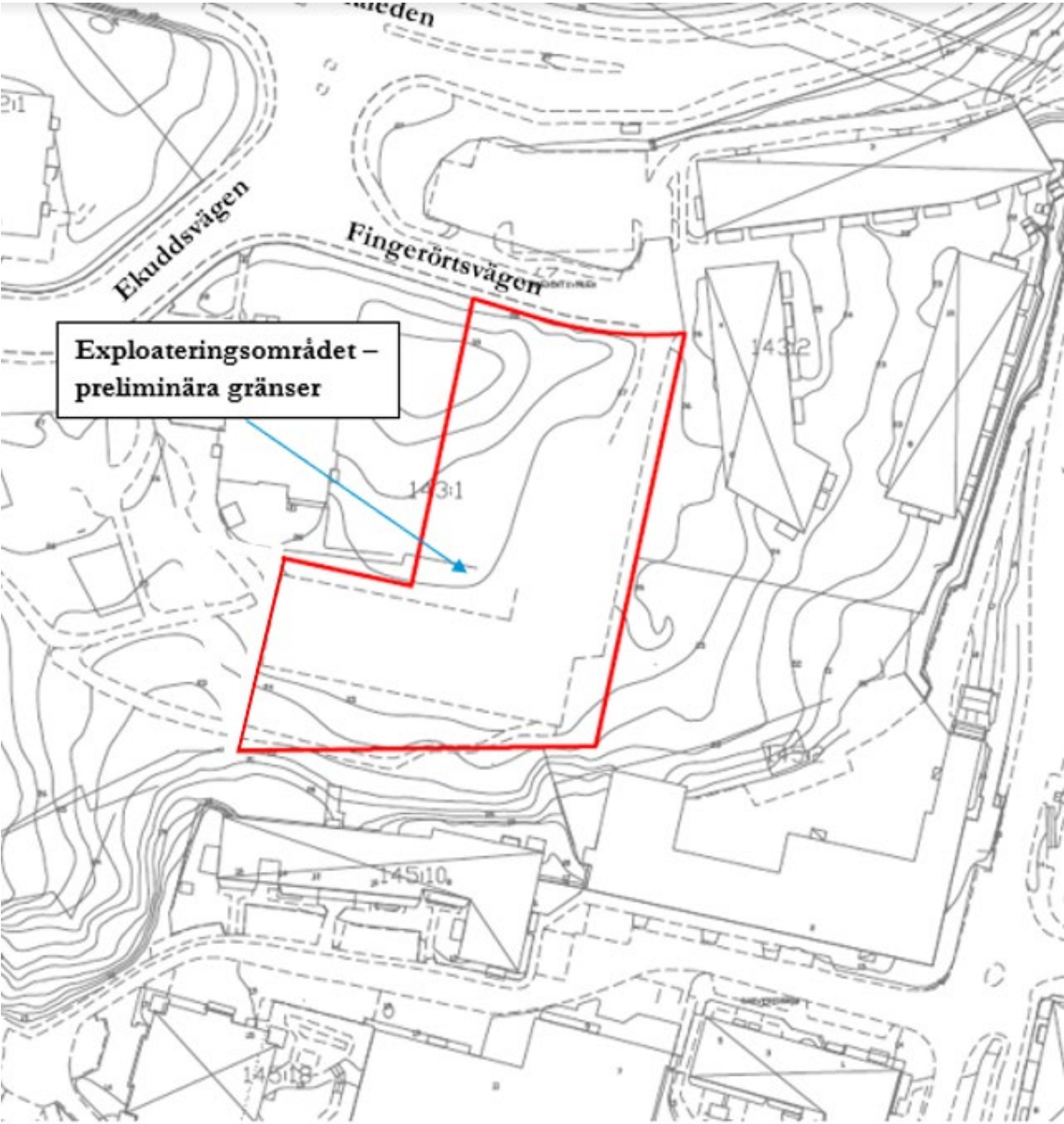
.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....
()

BILAGOR

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

Bilaga 1. Exploateringsområdet



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

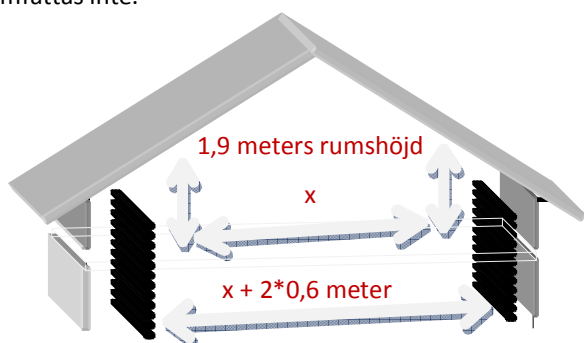
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



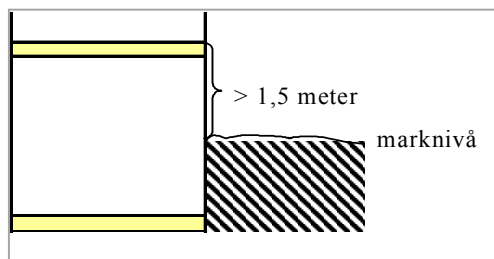
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

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).



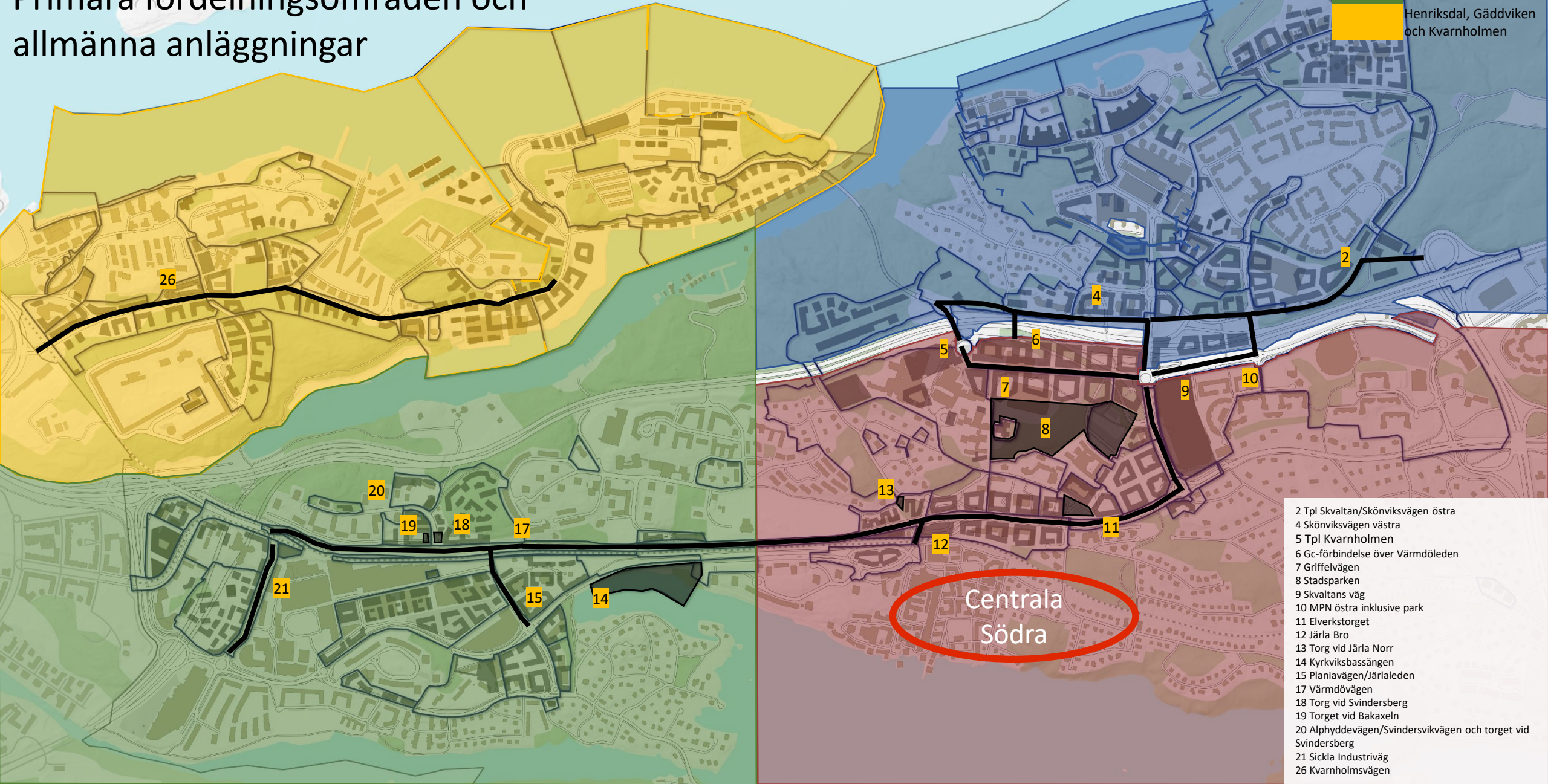
1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

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.

Övergripande allmänna anläggningar

Primära fördelningsområden och allmänna anläggningar

- Primär anläggning
- Centrala Norra
- Centrala Södra
- Sickla
- Henriksdal, Gäddviken och Kvarnholmen



- 2 Tpl Skvaltán/Skönviksvägen östra
- 4 Skönviksvägen västra
- 5 Tpl Kvarnholmen
- 6 Gc-förbindelse över Värmdöleden
- 7 Griffelvägen
- 8 Stadsparken
- 9 Skvaltans väg
- 10 MPN östra inklusive park
- 11 Elverkstorget
- 12 Järla Bro
- 13 Torg vid Järla Norr
- 14 Kyrkviksbassängen
- 15 Planlavägen/Järleleden
- 17 Värmdövägen
- 18 Torg vid Svindersberg
- 19 Torget vid Bakaxeln
- 20 Alphydevägen/Svindersvikvägen och torget vid Svindersberg
- 21 Sickla Industriväg
- 26 Kvarnholmsvägen