

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal med Nacka strand Fastighets AB om förutsättningar inför fortsatt detaljplanering i Nacka strand**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Nacka Strand Fastighets AB.

### **Sammanfattning**

Ett förslag till ramavtal för Nacka strand har upprättats mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området såsom etapp- och detaljplaneindelning med tillhörande starttidplan, ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploatören överläter blivande allmän platsmark utan ersättning till kommunen, erlägger den faktiska kostnaden till kommunen för åtgärder på den allmänna platsen och erlägger medfinansiering till tunnelbanan. Parternas intention är att skapa en levande stadsdel med blandad bebyggelse och att cirka 1500 nya bostäder ska tillkomma inom programområdet. Ramavtalet upphör att gälla när exploateringsavtal har träffats för samtliga detaljplaneområden inom Nacka strand.

### **Ärendet**

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB, i egenskap av ägare till de fastighetsbolag som äger merparten av Nacka strand.



## Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Ramavtalet har samma avgränsning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand och avgränsas i norr av Saltsjön, i öster av Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder av Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst av Vikdalens bostadsområde.

Avtalet innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- att    exploatören överlåter de markområden och anläggningar som utgör allmän platsmark i kommande detaljplaner. Ingen ersättning utgår för överlåtelseerna. Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens riktlinjer för markanvisning,
- att    etapp 1 kommer att startas upp under 2014, etapp 2 under 2015 och etapp 3 under 2016,
- att    ett samordningsprojekt ska startas upp för att ta fram systemhandlingar för allmänna anläggningar och upprätta budget, ta fram en fördjupad, parkeringsutredning, dagvattenutredning och VA-utredning, genomföra tillståndsbedömningar på anläggningar som ska tas över av kommunen eller som är sammanbyggda med framtida allmänna anläggningar, samordna entreprenader, arbetsområden, detaljplanegränser och dylikt, utreda markföroreningar samt att ta fram fördelningsnycklar mellan berörda fastighetsägare för kostnader för åtgärder på allmän platsmark. Vidare ska samordningsprojektet hantera frågor som rör organisationen av det framtida genomförandet och övriga frågor som kan uppkomma under arbetets gång,
- att    exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats eller allmänna anläggningar,
- att    exploatören medfinansierar till tunnelbaneutbyggnaden med 800 kr/kvm BTA för bostadsrätter/ägarlägenheter, 400 kr/kvm BTA för hyresrätter, 150 kr/kvm BTA för handel, 1000 kr/kvm BTA för kontor och 150 kr/kvm BTA för konvertering av kontor till bostäder. Om detaljplanerna antas mellan 2014-2019 erlägger exploatören ett reducerat belopp enligt följande: 2014 - 70 %, 2015 - 75 %, 2016 - 80 %, 2017 - 85 %, 2018 - 90 % och 2019 - 95 %. Medfinansieringen erläggs 30 dagar efter lagakraftvunnen detaljplan. Om en detaljplan vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlagga medfinansiering senast den 31 december 2015. Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning skulle avbrytas kommer kommunen att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden, under förutsättning att Staten återbetalar medfinansiering till kommunen,
- att    kommunen ska projektera och utföra merparten av de allmänna anläggningarna. Exploatören ska projektera och utföra de allmänna anläggningar som är sammanbyggda med anläggningar som förblir enskilda,
- att    kommunen ska projektera och utföra såväl nyanläggning som erforderlig omläggning av VA-ledningar. Exploatören erlägger VA-anläggningsavgift för nytillkommande exploatering enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.



Exploatören bekostar även sådana omläggningar av befintliga kommunala VA-ledningar som krävs på grund av att ny bebyggelse tillkommer, exempelvis när ny bebyggelse placeras ovanpå ett befintligt kommunalt ledningsstråk,

- att 15 nya förskoleavdelningar ska tillkomma inom Nacka strand och exploatören ska upplåta utrymme för förskoleavdelningar med tillhörande utomhusgårdar inom utpekade delområden,
- att en busslinga från JV Svenssons torg ner till kajen ska utredas.

## Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att tilldelas en fördelningsnyckel såsom fastighetsägare för delområde 12, Sicklaön 14:1, avseende fördelning av kostnader för åtgärder på allmän plats.

Kommunen kommer att sälja den kommunala marken i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Enligt ramavtalet kommer kommunen att få in tillfredsställande säkerheter i exploateringsavtalen från exploatören. Vid den kommande detaljplaneläggningen av Nacka strand ska detaljplaneavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagande av planhandlingar samt för samordningsprojektet.

Exploateringsavtal ska, med detta ramavtal till grund, träffas mellan kommunen och exploatören för att bland annat reglera marköverlåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Sara Bolander  
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:

1. Kartbilaga Programområdets utredning
2. Befintliga avtal och rättigheter
3. Kartbilaga etapp- och detaljplaneindelning
4. Objekt enligt MIFO-databasen
5. Allmänna anläggningar
6. Sammanbyggda anläggningar
7. Infrastrukturåtgärder på västra Sicklaön