

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal gällande snedbanehiss i Nacka strand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att:

1. Nacka kommun ingår tilläggsavtal till exploateringsavtal för Norra Nacka strand, Detaljplan 3, med Nacka Exploatering DP 3 AB om snedbanehiss i Nacka strand i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 9 februari 2022.
2. Nacka kommun ingår tilläggsavtal till exploateringsavtal för Norra branten delplan 1 med Nacka 13:79 AB om snedbanehiss i Nacka strand i enlighet med bilaga 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 9 februari 2022.
3. Bolagsgarantin utställd av Peasgood Nonsuch AB till förmån för Nacka kommun ersätts med en utökad och en i tid förlängd bolagsgaranti utställd av Peasgood Nonsuch AB.

Sammanfattning

Kommunen och exploatören Nacka 13:79 AB har ingått ett exploateringsavtal och ett tilläggsavtal för del av Nacka strand, Norra branten delplan 1. Enligt exploateringsavtalet § 8.1 *Projektering, utförande och ansvar* ska exploatören ersätta befintlig bergbana med en snedbanehiss och enligt § 4 *Färdigställande av snedbanehiss* i tilläggsavtalet ska utförandet och besiktningen av densamma vara färdigställt senast 31 december 2022.

Den befintliga bergbanan sitter konstruktionsmässigt ihop med befintlig byggnad intill. Denna byggnad omfattas av detaljplanen för Norra Nacka strand, detaljplan 3, och kommunen är till följd av detta överens med både Nacka 13:79 AB och exploatören för detaljplan 3, Nacka Exploatering DP 3 AB, om att det är lämpligast att utbyggnad och



färdigställande av ny snedbanehiss istället bör regleras inom exploateringsavtalet för Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Den aktuella byggnaden intill nuvarande bergbana inrymmer gymnasium till och med 2029 och därefter avses en ny byggnad att uppföras. Eftersom snedbanehissen lämpligast utförs i samband med att ny byggnad uppförs intill föreslås att tiden för färdigställandet förlängs från december 2022 till december 2032.

Förslag på tilläggsavtal till både exploateringsavtalet för delplan 1 och exploateringsavtalet för detaljplan 3 har tagits fram mellan kommunen och exploatörerna. I tilläggsavtalet avseende delplan 1, bilaga 2 regleras samtliga åtaganden, hänförliga till snedbanehissen, som utgår för Nacka 13:79 AB, medan det i tilläggsavtalet avseende detaljplan 3, bilaga 1, redogörs för samtliga åtaganden som övergår till Nacka Exploatering DP 3 AB, med justering gällande färdigställandetid och krav på ersättningstransport. Nu gällande bolagsgaranti för Exploateringsavtal för Norra Nacka strand, detaljplan 3, ersätts av en utökad och en i tid förlängd bolagsgaranti där förutsättningar avseende nedskrivning av beloppet i bolagsgarantin har förtydligats.

Ärendet

Bakgrund

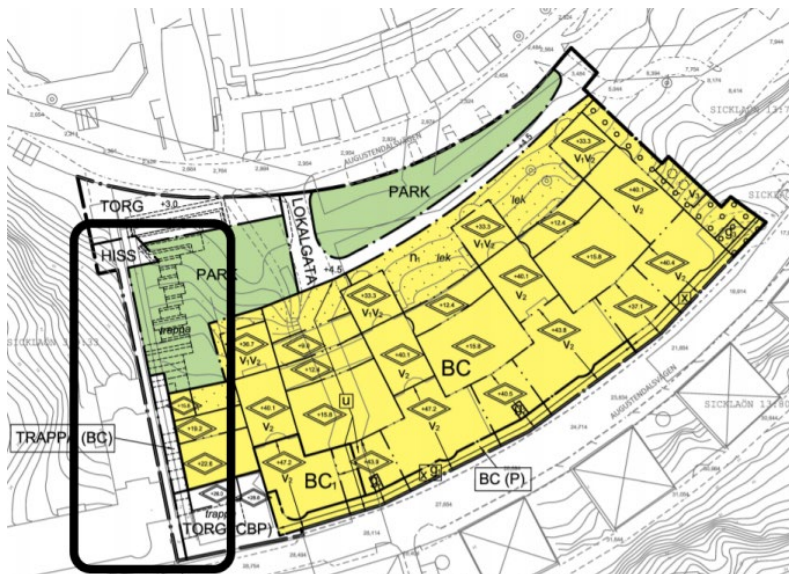
Kommunen och exploatören Nacka 13:79 AB, org. nr. 556959–1406, har ingått ett exploateringsavtal antaget av kommunfullmäktige 27 april 2015, § 119, och ett tilläggsavtal, antaget av kommunfullmäktige 16 oktober 2017, § 272, för del av Nacka strand, Norra branten delplan 1.

Enligt exploateringsavtalet § 8.1 *Projektering, utförande och ansvar*, ska exploatören projektera, utföra och bekosta de anläggningar och åtgärder som beskrivs i bilaga 7 till exploateringsavtalet. En av dessa anläggningar är en befintlig bergbana för transport mellan JV Svenssons torg och kajen i Nacka strand som i samband med utvecklingen av området ska ersättas av en snedbanehiss med en högre hastighet och kapacitet än nuvarande bergbana.

Enligt § 4 *Färdigställande av snedbanehiss* i tilläggsavtalet har parterna överenskommit att färdigställandet av snedbanehissen ska ske senast 31 december 2022. Om snedbanehissen inte är färdigställd och besiktigad senast 31 december 2022 utgår därefter vite om 100 000 kronor per månad. Det framgår vidare att entreprenaden ska samordnas med genomförandeplaneringen för detaljplanen för Norra Nacka strand – Detaljplan 3. I det fall samordningen innebär att färdigställandetiden för snedbanehissen inte kan hållas ska inte vite utgå, utan parterna ska istället överenskomma om skälig tidsförlängning av färdigställandetiden.



Figur 1. Norra Branten, delplan 1 visas i orange. Norra Nacka strand, detaljplan 3 ses inringat i lila.



Figur 2. Bilden visar detaljplan för Norra branten, delplan 1. Inringat i svart visar bergbanans/ snedbanehissens placering. Till vänster om bergbanan syns huskroppen den sitter ihop med inom fastigheten Sicklaön 369:33.

Övertagande av ansvar för bergbana och snedbanehiss

Förändringar i marknadsläget under hösten 2017 och framåt har bidragit till att flertalet exploatörer valt att genomföra sina utbyggnader i Nacka strand i fler etapper än vad som var tänkt vid tidpunkten för tilläggsavtalets tecknande. Den befintliga bergbanan sitter konstruktionsmässigt ihop med befintlig intilliggande byggnad som ska rivras i och med genomförandet av detaljplanen för Norra Nacka strand, detaljplan 3, för vilken

kommunfullmäktige antog exploateringsavtal den 16 oktober 2017, § 273, där Nacka Exploatering DP 3 AB är exploatör. Exploatören Nacka 13:79 AB inom delplan 1 är därför direkt beroende av tidplanen för genomförandet av Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Nacka Exploatering DP 3 AB har uppmärksammat kommunen på att rivning och utbyggnad av Sicklaön 369:33, detaljplan 3, är planerad att påbörjas först 2029. Fram till dess är befintlig byggnad uttyrd som gymnasieskola. På grund av de tekniska beroendena av arbetena är kommunen tillsammans med exploatörerna Nacka 13:79 AB och Nacka Exploatering DP 3 AB överens om att det är lämpligare att utbyggnad och färdigställande för snedbanehissen regleras inom exploateringsavtalet för Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Med anledning härav har förslag till tilläggsavtal mellan kommunen och respektive exploatör tagits fram. För exploatören Nacka 13:79 AB innebär förslaget att samtliga åtaganden, hänförliga till befintlig bergbana och den planerade snedbanehissen i exploateringsavtalet och tillhörande tilläggsavtal för Norra Branten delplan 1, i enlighet med föreslaget tilläggsavtal i bilaga 2, upphör. Detta under förutsättningen att kommunen och exploatör Nacka Exploatering DP 3 AB ingår föreslaget tilläggsavtal i enlighet med bilaga 1.

För exploatören Nacka 13:79 AB, innebär detta att exploatören Nacka Exploatering DP 3 AB, i enlighet med föreslaget tilläggsavtal i bilaga 1, istället åtar sig samtliga förpliktelser hänförliga till befintlig bergbana och den planerade snedbanehissen med vissa justeringar vad gäller färdigställandetiden samt vite vid försening. I åtagandet ingår allt ansvar för drift och underhåll samt att tillse att annan motsvarande transport finns tillgänglig

Ändrat åtagande för snedbanehissen

Då utbyggnad av ny bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 369:33 skjutits på framtiden förlängs färdigställandetiden av snedbanehissen till 31 december 2032. Om snedbanehissen inte är färdigställd och slutbesiktigad vid angivet datum utgår därefter vite om 150 000 kronor per månad. Kommunen och exploatören Nacka Exploatering DP 3 AB är överens om att bergbanans avstängningstid i samband med ombyggnaden till snedbanehiss högst får uppgå till 20 månader annars utgår vite om 50 000 kronor per månad. Tydlig information kring ersättningstransport ska finnas tillgänglig senast 5 dagar innan planerade driftstopp samt inom 24 timmar vid oplanerade driftstopp. Vid upprepade överträdelser avseende kraven på ersättningstrafik och tydlig information utgår vite om 5000 kronor per dag till dess att kraven är uppfyllda.

Förnyad bolagsgaranti

Till exploateringsavtalet för Norra Nacka strand, detaljplan 3, finns tecknat en bolagsgaranti till förmån för Nacka kommun. Eftersom Nacka Exploatering DP3 AB:s åtaganden i och med föreslaget tilläggsavtal utökas behöver beloppet i bolagsgarantin höjas. Bolagsgarantin behöver också förlängas eftersom nu gällande bolagsgaranti är giltig som längst 10 år efter laga kraft vunen detaljplan vilket är 25 maj 2028. I ny bolagsgaranti förtydligas



förutsättningarna avseende nedskrivning av beloppet i bolagsgarantin. Förnyad bolagsgaranti utgör en bilaga till föreslaget tilläggsavtal, se bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Ny bolagsgaranti, utökad i omfattning och giltighetstid, ställs ut för att motsvara Nacka Exploatering DP3 AB:s åtagande avseende snedbanehissen.

När snedbanehissen är färdigställd ska kommunen överta anläggningen. Att ingå föreslagna tilläggsavtal medför att kommunen får ansvar för drift- och underhållskostnader för snedbanehissen från 2032 istället för 2023 samt att kapitaltjänstkostnader senareläggs från 2023 till 2032.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- och driftkostnader hos natur- och trafiknämnden.

Utifrån liknande referensprojekt inom kommunen och i Stockholms stad uppskattas att ett kommunalt övertagande av snedbanehissen kommer att medföra ökade driftkostnader om cirka 150 000 kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 660 000 kronor per år. Senareläggning av snedbanehissens färdigställandetid till 2032 innebär att kommunen fram till 2032 inte kommer att ha kostnader för denna anläggning.

Konsekvenser för barn

En senareläggning av snedbanehissens färdigställandetid bedöms inte få några större konsekvenser för barn eftersom det finns en befintlig bergbana på samma plats idag. Barn i skolverksamheter som finns i byggnaden intill befintlig bergbana kommer inte att påverkas av utbyggnaden av snedbanehissen eftersom skolverksamheten då har stängt. Under snedbanehissens utbyggnadstid kommer tillgängligheten i området att vara mer begränsad men ersättningstransport från och till kajområdet ska finnas för att minimera påverkan för alla som rör sig i området.

Bilagor

Bilaga 1 – Förslag till tilläggsavtal III (Norra Nacka strand)

Bilaga 2 – Förslag till tilläggsavtal III (Norra branten)



Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Projektchef
Exploateringsenheten

Emelie Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten