

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för detaljplaneområde Lännbohöjden, Fisksätra i Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med BoKlok Housing AB avseende detaljplan Lännbohöjden för fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19 och del av fastigheten Erstavik 26:1 i Fisksätra i Nacka kommun. Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploatören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar samt ser till att gestaltungsprogrammet för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploatören erlägger köpeskillning för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Vid markanvisningen har tidigare beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillningen ska vara 20,9 mkr. Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

Bakgrund

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade



2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Samråd hölls i november 2011. Efter samrådet informerade Skanska Nya Hem att de inte kunde räkna hem projektet och ville överlåta det till sitt dotterbolag BoKlok Housing AB.

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295, att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget vid Fidravägen i Fisksätra i Saltsjöbaden, nära Fisksätra centrum. Fastigheten Erstavik 26:19 är ca 23 000 m² och ägs av Nacka kommun. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Länbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Länbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. Ny tillgänglig gång- och cykelväg anläggs längs Fidravägen.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Erstavik 26:19 Länbohöjden, Fisksätra i Nacka kommun

Avtalet innebär

- Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheterna Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Tillträde ska ske senast en månad efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft
- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.
- Kommunen bygger ut VA-ledningar längs Fidravägen från kommunens amslutningspunkt till lämplig anslutningspunkt på kvartersmark. Exploatören ersätter kommunen för samtliga kostnader förenade med ledningarna.
- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidspunkt gällande taxa.
- Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska följa gestaltungsprogrammet bilaga 5, miljöprogrammet bilaga 6, och dagvattenutredningens förslag.



- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

Ekonomiska konsekvenser

Vid markanvisningen har beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Handpenning är erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18,9 mkr erläggs på tillträdesdagen.

Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidspunkt gällande taxa.

Kommunen avstår från ersättning för gatukostnad, eftersom BoKlok enligt exploateringsavtalet bidrar till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

Prognosen för inkomster har ökat med 0,9 mkr för försäljning av mark, för planarbete med 0,3 mkr och för VA-intäkter med 0,6 mkr. Ökningen sedan senaste budgeten är 1,8 mkr.

Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Mark- och exploateringsenheten

Björn Bandmann

Projektledare/Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare