

2017-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS KFKS 2017/900
Projekt 9239

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande

"Exploateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"

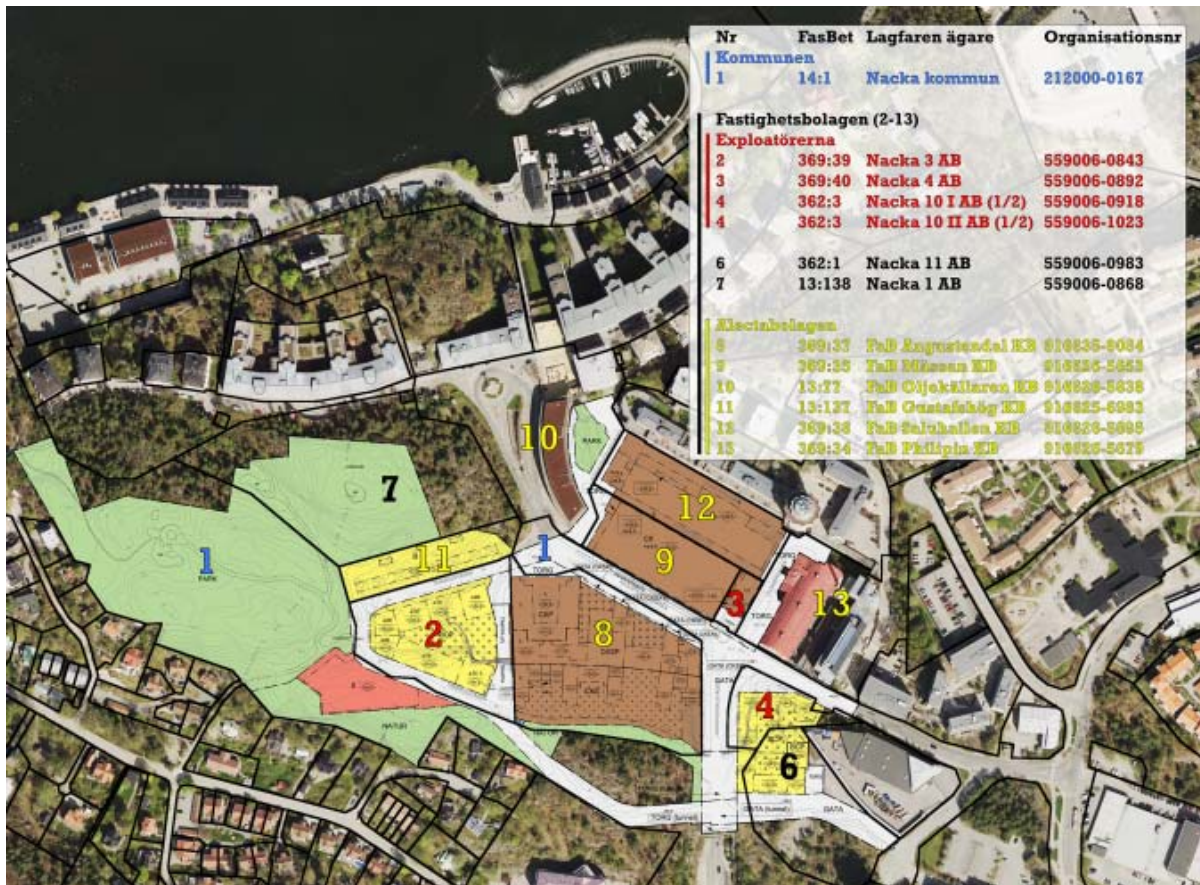
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,

avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Sammanfattning

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 4 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är juridiskt och tekniskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och området är

byggt så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras.



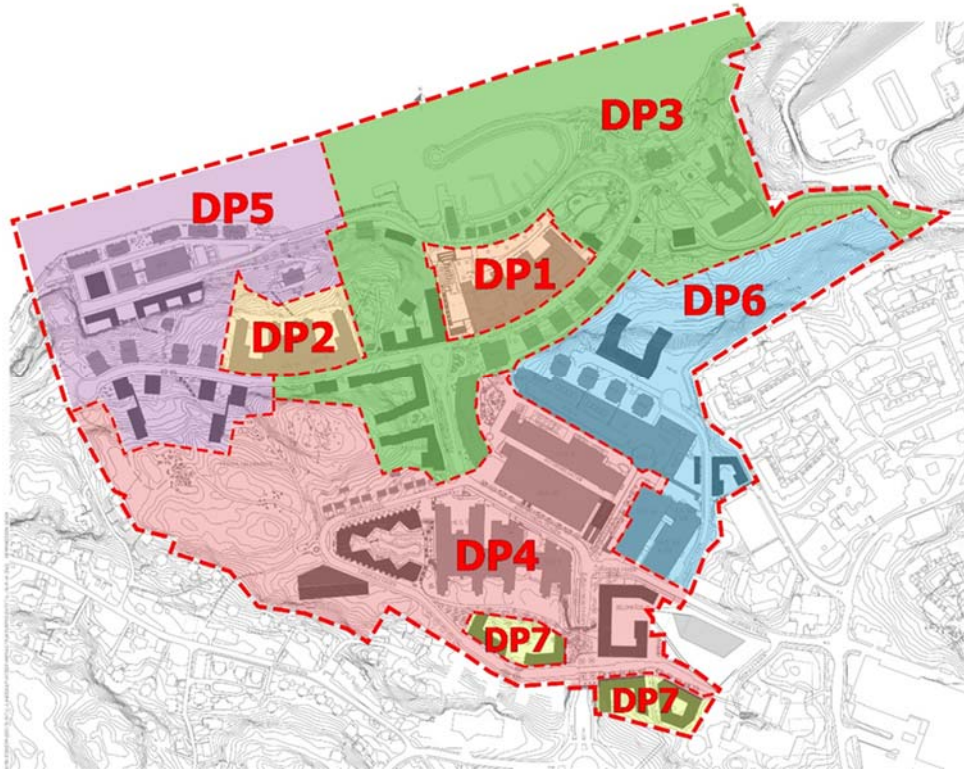
Illustrationen visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 5 till exploateringsavtalet.

”Exploateringsbolagen” avser att bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom detaljplanen. ”Fastighetsbolagen” avstår mark till kommunen, som blir allmän plats, utan ersättning.

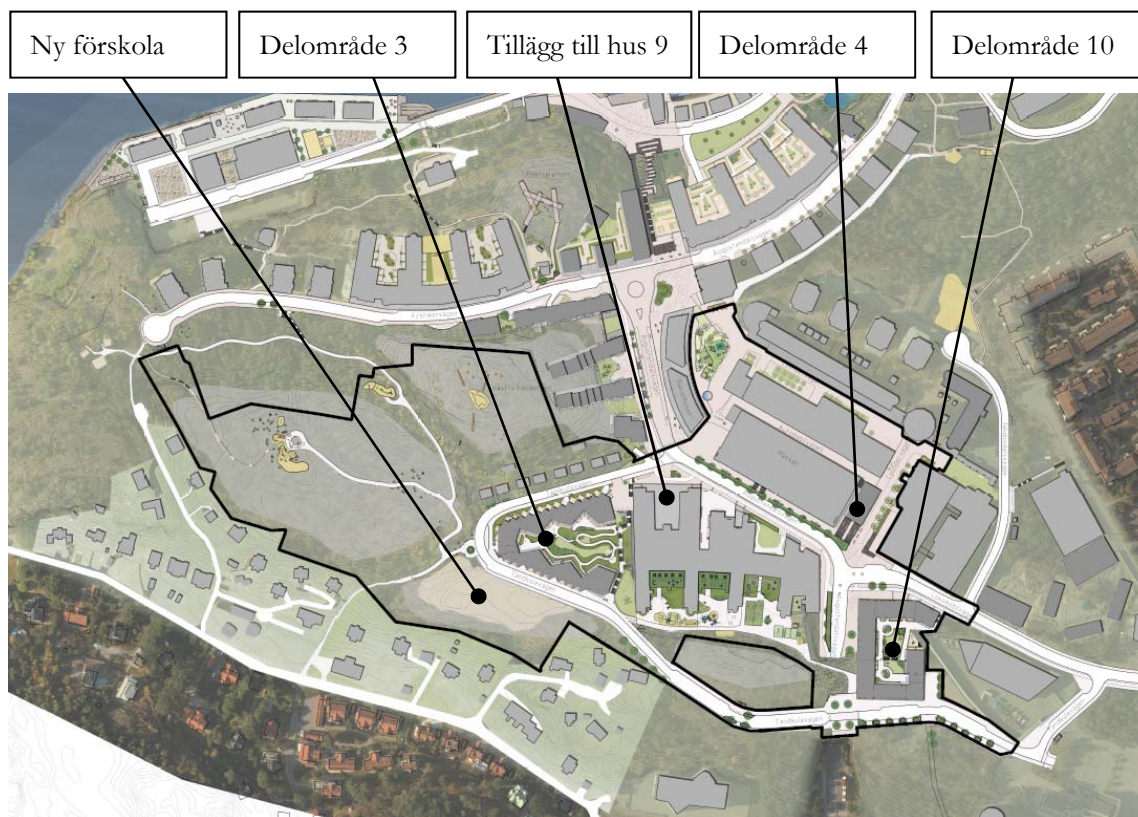
Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och samordnar transporter, tidplan med mera. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploaterarna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår till cirka 85 miljoner kronor och avser allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom främst kommande detaljplan 7. Avsikten är att exploatör inom detaljplan 7 ska bära dessa kostnader. Kommunens inkomster av markförsäljning inom kommande detaljplan 7 beräknas överstiga kommunens kostnader för allmänna anläggningar. Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott.

Ärendet

Föreslagen detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och detaljplan 2 (DP 2) har redan vunnit laga kraft. Detaljplan 3 (DP 3) är på väg till Kommunfullmäktige för antagande. Detta ärende avser exploateringsavtalet för det rosamarkerade området, den föreslagna detaljplan 4 (DP 4). Förslaget till detaljplan 4 Södra Nacka strand redovisas i separat ärende.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bebyggelse för bostäder och verksamheter samt ny förskola och tillägg till hus 9 (verksamheter) angivna.

Den föreslagna detaljplanen för Södra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartermark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet och avsätter naturmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation. Hantering av dagvatten sker genom en dagvattenanläggning som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartermark via gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP4 (se separat tjänsteskrivelse).

En komplex exploatering

Kommunen ingick den 9 juni 2014 ett ramavtal för Nacka strand med Nacka Strand Fastighets AB (org. nr 556793-1273) (Carlyle Group) som då var indirekt ägare, genom helägda dotterbolag, till största delen av programområdet. Under arbetet med exploateringsavtalet har Carlyle sålt eller ingått avtal om framtida försäljning av hela detaljplaneområdet. Detta har inneburit nya parter och viljor i arbetet med planerandet av detaljplanen och ändrade förutsättningar vad gäller genomförandet av exploateringen.

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m.



Exploateringen ska genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter och bolag som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploatörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar.

Viktiga delar i avtalsstrukturen

Skydd vid ändrande ägarförhållanden

För att exploateringsavtalet ska bli bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet har ett så kallat hängavtal kopplats till exploateringsavtalet. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av exploateringsavtalet om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelsen att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse.

Säkerheter bakom avtalen

För att säkerställa att exploateringsbolaget och fastighetsbolagen har ekonomisk möjlighet att fullgöra exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet, uppställer kommunen i avtalet krav på att säkerhet utställs för avtalsförpliktelseernas fullgörande.

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning kommer ett belopp om cirka 24 miljoner kronor att erläggas i samband med undertecknandet av exploateringsavtalet. Kommunen är skyldig att återbetala detta belopp om DP4 inte skulle vinna laga kraft.

Tunnelbaneersättningen är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget så som för egen skuld – upp till ett belopp om 100 miljoner kronor – garanterar att exploatörerna kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet

Med tanke på att den komplexitet som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP4 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringens gång som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt innehåller exploateringsavtalet en



generell bestämmelse som innebär att Nacka kommuns exploateringschef för enheten Nacka stad har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ska bekostas enligt framtagna fördelningsnyckel, se Bilaga 4 till Exploateringsavtalet. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar fördelas här i procentuellt mellan exploatörerna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår enligt kalkyl i systemhandlingen till cirka 85 miljoner kronor.

Utbyggnad av allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom detaljplan 7 i Nacka strand kommer att utföras och bekostas i detaljplan 4 samt allmänna anläggningar som rör fastigheten Sicklaön 393:4 tillhörande programmet Centrala Nacka. Kommunens andel av kostnaderna i exploateringsområdet rör utbyggnad av allmänna anläggningar för dessa kommande byggrätter med undantag för en ny förskola inom detaljplan 4.

Kommunens inkomster av markförsäljning i detaljplan 7 och i kommande detaljplan i Centrala Nacka beräknas överstiga utgifterna för allmänna anläggningar. I detaljplan 7 planeras att byggas cirka 190 lägenheter och 1500 kvm bruttoarea för verksamheter. Varav Oscar Properties äger 100 av dessa lägenheter och kommunen resterande. I Centrala Nacka äger Castellum AB fastigheten Sicklaön 393:4 och där planeras 60 lägenheter och 500 kvm bruttoarea för verksamheter.

Kommunen kommer uppföra en förskola om åtta avdelningar inom detaljplan 4 på kommunens mark. Om denna fastighet kommer att säljas externt eller inte är ännu ej beslutat och ligger utanför stadsbyggnadsprojektet.

Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Västra Hällmarksparken.

Inkomster i projektet är försäljning av 303 kvm kommunal mark för 16 miljoner kronor. Detta är ett något lägre belopp än det som värderingsman tillskrivit marken i de värderingar som genomförts. Sedan värderingarna genomfördes har dock vissa förändringar kommit att ske vad gäller bland annat den byggrätt som medges på marken. Sammantaget med övriga förpliktelser som exploatörerna påtar sig i exploateringsavtalet, så görs därför bedömningen att 16 miljoner kronor motsvarar marknadspris för den aktuella marken.

Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott. Detta kommer att beräknas i detaljplan 7.



Övrigt i exploateringsavtalet

Konsekvenser för barn

Området blir mer barnvänligt genom detaljplanens bestämmelser om markanvändning. Det är i första hand detaljplanen som medför konsekvenser för barn vilket beskrivs i annan tjänsteskrivelse. Exploateringsavtalet reglerar t ex samordning av transporter och etableringsytor vilket förbättrar trafiksäkerheten under utbyggnadstiden. Upprustning av Västra Hällmarksparken regleras i avtalet.

Parkering

En parkeringsutredning är framtagen för hela Nacka strand. Nyttillkomna bostäder löser sitt parkeringsbehov inom fastigheterna.

Spridnings samband

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Avtalsbrott föranleder viten.

Dagvatten

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 3 och 10 där gröna tak och magasin fördröjer, begränsar och renar dagvattnet. Avtalsbrott föranleder viten.

Vatten och avfall

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen och Nacka Vatten och Avfall AB ska träffa avtal om genomförande. Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad. Nacka Vatten och Avfall AB kommer att debitera exploatörerna i enlighet med gällande VA-taxa

Konsten att skapa stad

Utformningen av Västra Hällmarksparken kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess. Kommunen bekostar medborgardialogen och exploatören utförandet av parken.

Markföroreningar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas.

Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen.



Kommunal samordning

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av Nacka Strand för att minimera störningar för boende, arbetande, studerande och verksamheter i området. Transporter och upplagsmöjligheter kommer att styras. En tidplan och utbyggnadsordning bifogas exploateringsavtalet och kommer att ajourhållas.

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Anna Dolk
Projektledare