

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Uddvägen AB avseende detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget avtal om bevakningsuppdrag med Trafikverket.

Sammanfattning

Föreslaget exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av förslaget till detaljplan för fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3. Exploatören är Atrium Ljungberg Uddvägen AB (bolaget ingår i samma koncern som Atrium Ljungberg AB). Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan.

Avtal om bevakningsuppdrag har tecknats mellan kommunen och Trafikverket avseende Trafikverkets anläggningar intill exploateringsområdet. Detta avtal är en förutsättning för kommunens beslut att ingå exploateringsavtal och anta detaljplan. Likaså ska ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB ingås. Avtalen utgör bilagor till föreslaget exploateringsavtal.

Enligt föreslaget exploateringsavtal ska exploatören till kommunen erlægga 10 kronor/kvm för mark som idag ägs av Trafikverket och som ska överlätas till kommunen. Marken uppgår till cirka 1000 - 1200 kvm och föreslås planläggas som allmän plats (park). Ett avtal om fastighetsreglering gällande denna mark ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket, oberoende värdering av marken pågår. Om marken värderas till ett högre belopp än det belopp som exploatören ska betala till kommunen, ska kommunen svara för den överskjutande delen gentemot Trafikverket. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. Dessutom ska exploatören utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet samt betala medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan och exploateringsersättning.

Ärendet

Projektet syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska anläggas och denna kommer att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området. I nordvästra delen planläggs för en park som planeras ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Exploatören är Atrium Ljungberg Uddvägen AB.

Avtal om bevakningsuppdrag har tecknats mellan kommunen och Trafikverket och är en förutsättning för kommunens beslut att ingå exploateringsavtal och anta detaljplan. Projektet kan ha inverkan på Trafikverkets anläggningar och Trafikverket ska därmed verka som samrådande part, genom bevakningsuppdraget. Avtalet syftar till att reglera omfattningen av bevakningsuppdraget och parternas åtagande samt finansiella ansvar. I exploateringsavtalet regleras att exploatören åtar sig att för kommunens räkning, i samband med exploateringen av Nobelberget, fullgöra och finansiera kommunens skyldigheter i förhållande till Trafikverket i enlighet med avtalet om bevakningsuppdrag. Avtalet ska biläggas föreslaget exploateringsavtal. Mellan exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB ska även ett genomförandeavtal som reglerar finansiering och utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna ingås och biläggas föreslaget exploateringsavtal.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Föreslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 senast den 30 oktober 2018.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär föreslaget exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Uddvägen AB i huvudsak följande:

- Markregleringar, som ska ansökas om hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Sicklaön 83:33 som genom detaljplanen blir allmän platsmark ska genom fastighetsreglering övergå till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Den del av Sicklaön 40:12 som genom detaljplanen blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering övergå till exploatörens fastighet Sicklaön 83:33. Exploatören ska bekosta fastighetsbildningen.
- Angående markföreningar ansvarar och bekostar exploatören för den sanering som krävs, såväl inom exploatörens mark, i mark som överläts till kommunen samt inom blivande kvartersmark.
- Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Ett separat genomförandeavtal mellan exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB tecknas. Avtalet hanterar utbyggnaden och finansieringen av de allmänna VA-anläggningarna. Avtalet biläggs exploateringsavtalet.

- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltningsprogram, miljööredovisning och dagvattenutredning.
- För arbete relaterat till allmänna anläggningar som exploatören utför under exploateringen och som därefter överlämnas till kommunen utan kostnad ska exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete.
- Exploatören ska lämna en säkerhet om 130 000 000 kr för genomförandet av exploateringsavtalet senast vid dag för kommunstyrelsens möte.
- Exploatören ska erlagga exploateringsersättning om cirka 23 800 000 kronor och medfinansiering av tunnelbanan om cirka 32 500 000 kronor.
- Avtal om bevakningsuppdrag har tecknats mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet syftar till att reglera omfattningen av det bevakningsuppdraget som krävs avseende Trafikverkets anläggningar och parternas åtagande samt finansiella ansvar. Avtalet ska ingå som en bilaga till exploateringsavtalet.
- Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Fastighetsregleringen avser ett markköp om cirka 1000 – 1200 kvm från Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3. Marken planläggs som allmän plats (park). Värdering av marken pågår. Exploatören ska för denna mark erlagga 10 kr/kvm till kommunen. Om marken värderas till ett högre belopp än det belopp som exploatören ska betala till kommunen, ska kommunen svara för den överskjutande delen gentemot Trafikverket.
- Exploatören ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

Ekonomiska konsekvenser

Den exploateringsersättning som exploatören betalar för Nobelberget avser yttre infrastruktur, eftersom exploatören bygger ut samtliga allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet. Exploateringsersättningen grundar sig på tidigare kalkyler för allmänna anläggningar i samband med att förhandling om exploateringsavtalet för Nobelberget inleddes med exploatören. Detta betyder att exploateringsersättningen enligt detta avtal är lägre än den exploateringsersättning som har tillstyrkts på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 13 mars 2018, § 42, KFKS 2018/168.

Kommunens kostnader för planerade utbyggnationer bedöms täckas fullt ut genom föreslaget exploateringsavtal, förutsatt att kostnaden för den mark som ska förvärfvas från Trafikverket inte överstiger det belopp som exploatören förbundit sig att betala till kommunen i föreslaget avtal. Föreslaget avtal om bevakningsuppdrag medför inga ekonomiska följder för kommunen eftersom exploatören i föreslaget exploateringsavtal förbundit sig att överta kommunens ekonomiska förpliktelser i förhållande till Trafikverket.



Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga direkta följder för barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Uddvägen AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Caroline Cederholm
Projektledare