

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med KB Josefina IB, KB Josefina EV2 och Stena Sessan Nacka AB.

Sammanfattning

Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB, vilka förvaltas av Stena Fastigheter, är ägare till fastigheterna Erstavik 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 (Stena Sessan Nacka AB), Erstavik 26:114 och 26:426 (KB Josefina EV2), Erstavik 26:112 (KB Josefina IB) i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom området.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan Fisksätra Entré, ärendenummer KFKS 2017/746. För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

Parterna är överens om att kostnaderna för kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av exploateringsavtalet, ska belasta exploitören.

Ärendet

Bakgrund

Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB, vilka förvaltas av Stena Fastigheter, är ägare till fastigheterna Erstavik 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 (Stena Sessan Nacka AB), Erstavik 26:114 och 26:426 (KB Josefina EV2), Erstavik 26:112 (KB

Josefina IB) i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom området. Exploatören avser bygga totalt cirka 375 bostäder, ett äldreboende och en förskola.

Detaljplanen omfattar norra delen av Fisksätra och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Fisksätra centrum, delar av Fisksätravägen, norra parkeringen med ny bebyggelse, delar av befintlig bebyggelse och gårdar samt Braxenparken. Detaljplanens utformning har sin utgångspunkt i Detaljplaneprogram för Fisksätra antagen april 2013. Programmet syftar till att ge en helhetssyn över Fisksättras framtida utveckling.

Detaljplanens övergripande syfte är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet. Vidare syftar Detaljplanen till att ge förutsättningar för ett rusta upp kommunal gata med gång- och cykelväg samt gångstråk med mera inom området som är av betydelse för allmänheten.

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Föreslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna för genomförande av detaljplan Fisksätra Entré, ärendenummer KFKS 2017/746.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor reglerar föreslaget exploateringsavtal i huvudsak följande:

- Markregleringar ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Exploatören ska bekosta fastighetsbildningen. Kommunen ska få 2 418 000 kronor i ersättning för marken som regleras över till exploatörernas fastigheter.
- Servitut ska upplåtas för allmänt gångstråk mellan Fisksätravägen och Fisksätra allé.
- Hantering av eventuella marksaneringsbehov.
- Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Utbyggnaden av allmänna anläggningar och bebyggelse kommer ske etappvis.
- Utbyggnaden ska samordnas med utbyggnaden av mötesstation vid Fisksätra station.
- Ett separat avtal mellan exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB har tecknats, ”Avtal om utbyggnad av allmänna VA-anläggningar m.m, avseende exploatering av 99954400 Fisksätra Entré”. Avtalet hanterar utbyggnaden och finansieringen av de allmänna VA-anläggningarna. Avtalet biläggs exploateringsavtalet.



- Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet.
- Samtliga anläggningar som exploatören utför och samtliga byggnader som exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen.
- Exploatören förbinder sig att följa kommunens dagvattenstrategi. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättade dagvattenutredningar.
- Exploatörerna ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas enligt bestämmelser i Detaljplanen.
- Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder och tillse träd och vegetation inom allmän platsmark inte skadas. Träd markerat med n_1 på plankartan får ej tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt. Görs detta utgår ett vite uppgående till 3 000 000 kronor.
- Exploatören ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kommunens interna administrativa arbete.
- Exploatören ska ersätta kommunen för sin del av kostnader för ”Detaljplaneprogram för Fisksätra”, antaget 13 maj 2013. Ersättningen uppgår till 798 423 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader för planerade utbyggnationer bedöms täckas fullt ut genom föreslaget exploateringsavtal.

Omläggning av allmänna ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploatören. Säkerställande av ledningarnas läge genom ledningsrätt bekostas av exploatören. Nacka Vatten och Avfall AB delfinansierar flytt av huvudvattenledning då flytten innebär en viss teknisk standardhöjning. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationer, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploatören.

Markreglering kommer ske mellan Nacka kommun och exploatören enligt ”överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering”. Exploatörerna ska ersätta kommunen för den mark som övergår till kvartersmark. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning.

Utbyggnaden av allmän plats finansieras av exploatören. I avtalet ställs även ekonomisk säkerhet för utbyggnaden av anläggningarna genom moderbolagsborgen. Framtida drift- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen. Kostnaderna bedöms komma att uppgå till ca 560 000 kr årligen jämfört med dagens årliga driftkostnader om ca 160 000 kr. Kostnaderna ökar då utbyggnaden avser ombyggnad av befintliga anläggningar, anordnande av trädgröpar för gatuträd och förbättrad dagvattenhantering, samt övertagande av drift av gångväg inom centrumkvarteret inom servitutsområde. Årliga ränte- och avskrivningskostnader för de nya anläggningarna beräknas år 1 uppgå till ca 2 000 000 kr.

Exploatören ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ska även ersätta kommunen för sin del av kostnader för ”Detaljplaneprogram för Fisksätra”, antaget 13 maj 2013. Ersättningen uppgår till 798 423 kronor.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området. En ny förskola med gård planeras vilket tillför nya lekmöjligheter. Gångvägen längs befintlig ramp rustas upp och tillgängliga ramper till den nedre nivån tillkommer vilka både underlättar och förtydligar stråken mot gångtunneln under Saltsjöbanan och mot busshållplatsen. De separata gång- och cykelstråken längs Fisksätravägen gör det säkrare för barn och ungdomar att ta sig fram, vilket även de upphöjda övergångställena över Fisksätravägen gör. Vid Fisksätra station smalnar Fisksätravägen dessutom av vid övergångställena vilket ytterligare ökar säkerheten.

Bilagor

Exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra inklusive bilagor.

Ulf Crichton
exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Karin Stadig
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Lena Hall
Biträdande exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka