

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik 25:38 inom södra Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik 25:38 med Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613–8508).

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, inom fastighet Erstavik 25:38, har försenats med anledning av att detaljplanen har överklagats till mark- och miljööverdomstolen. Dom har ännu inte meddelats. Översyn har gjorts av behovet av och kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar då förutsättningarna har förändrats efter att exploateringsavtal har tecknats. Genomgång har också gjorts av upparbetade plankostnader med anledning av att vissa omtag har gjorts under planarbetet.

Kommunen ingick den 1 juli 2021 ett exploateringsavtal om utveckling av fastigheten Nacka Erstavik 25:38 med Duvnäs Fastighets AB. Ett förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtalet har tagits fram för ändringar av utbyggnad av allmän plats som ska bekostas av exploitören. Tilläggsavtalet reglerar att belysning inte ska byggas ut vid Saltsjöbadsvägen eftersom belysning redan har byggts ut och att Saltsjöbadsvägen inte ska beläggas med nytt slitlager eftersom behov saknas. Vidare reglerar föreslaget tilläggsavtal att exploitören maximalt ska betala 7,4 miljoner kronor för utbyggnad av gångväg vid Saltsjöbadsvägen och att kommunen ska bekosta förrättningskostnader rörande allmän plats. Utbyggnaden av gångvägen kalkyleras idag till 7,4 miljoner kronor.

Parterna ingick den 11 augusti 2011 program- och detaljplaneavtal avseende upprättande av detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38. Kommunen och exploitören Duvnäs Fastighets AB har parallellt med framtagandet av ovan beskrivet tilläggsavtal även tagit fram ett förlikningsavtal gällande minskning av plankostnaden med 250 000 kronor. Beslut om

förlikningsavtalet fattas av stadsbyggnadsdirektören enligt punkt 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunens ekonomi påverkas av förändringen i föreslaget tilläggsavtal genom att kommunen ska bekosta förrättningskostnader, eventuell utbyggnadskostnad som överstiger 7,4 miljoner kronor och 250 000 kronor av plankostnaden. Stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, Erstavik 25:38 beräknas efter tilläggsavtal och förlikningsavtal generera ett positivt netto om 40 000 kronor.

Ärendet

Detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, Erstavik 25:38 antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2020. Detaljplanen har överklagats till mark- och miljööverdomstolen som beslutade om prövningstillstånd den 4 februari 2022. Mark- och miljööverdomstolen har ännu inte meddelat dom. Översyn har gjorts av behovet och kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar då förutsättningarna har förändrats efter antagande av detaljplan och tecknande av exploateringsavtal.

Kommunen ingick den 1 juli 2021 ett exploateringsavtal, bilaga 2, om utveckling av fastigheten Nacka Erstavik 25:38 med exploatören Duvnäs Fastighets AB. Ett förslag till tilläggsavtal, bilaga 1, till exploateringsavtal har tagits fram vilket reglerar ett antal förändringar kring utbyggnad av allmän plats. Tilläggsavtalet anger att belysning inte ska byggas ut eftersom kommunen i samverkan med Nacka Energi redan har byggt ut belysning utmed hela Saltsjöbadsvägen för att utforma Saltsjöbadsvägen säker för gång- och cykeltrafikanter. Tilläggsavtalet reglerar också att Saltsjöbadsvägen inte ska beläggas med nytt slitlager då kommunen bedömt att behovet inte finns. Föreslaget tilläggsavtal reglerar även att exploatören maximalt ska betala 7,4 miljoner kronor för utbyggnad av gångväg vid Saltsjöbadsvägen. Detta på grund av att gångvägen anses ha ett stort allmänt intresse, inte bara är till gagn för aktuellt projekt och därför kan komma att bekostas delvis av kommunen. Utöver detta ska kommunen bekosta förrättningskostnader rörande allmän plats. Till följd av förändring av fördelning av förrättningskostnader har ett tillägg till överenskommelse om fastighetsreglering och fastighetsbestämning tagits fram vilket bifogas tilläggsavtalet.

Parterna ingick den 11 augusti 2011 program- och detaljplaneavtal avseende upprättande av detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38. Enligt planavtalet ska exploatören Duvnäs Fastighets AB bekosta framtagandet av detaljplan. Parterna har fört diskussioner om omfattningen av plankostnader på grund av otydligheter i utredningar gällande kajområdet. Kommunen och exploatören har parallellt med framtagandet av tilläggsavtalet tagit fram ett förlikningsavtal gällande minskning av plankostnaden med 250 000 kronor. Beslut om förlikningsavtalet fattas av stadsbyggnadsdirektören enligt punkt 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.



Ekonomiska konsekvenser

Kommunens ekonomi påverkas av förändringen i förslaget tilläggsavtal och enligt delegation beslutat förlikningsavtal genom att kommunen ska bekosta förrättningskostnader, eventuell utbyggnadskostnad som överstiger 7,4 miljoner kronor och 250 000 kronor av plankostnaden. Kommunens bedömning är att kalkylerad utbyggnadskostnad om 7,4 miljoner kronor inte kommer överskridas.

Stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, Erstavik 25:38 beräknas generera ett positivt netto om 40 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB
- Bilaga 2 Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB (utan bilagor)

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Andersson
Projektledare
Exploateringsenheten