

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Jarlabergsvägen, Jarlaberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 avseende detaljplan för Jarlabergsvägen, fastigheten Sicklaön 367:5, Jarlaberg på västra Sicklaön.

Sammanfattning

Syftet med att ingå exploateringsavtalet är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Stadsbyggnadsprojektet Jarlabergsvägen innebär att det möjliggörs för totalt cirka 110 bostadslägenheter och cirka 1100 m² verksamhetslokaler. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Jarlabergsvägen inom fastigheten Sicklaön 367:5.

Exploatör är Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 som ägs av ALM Equity AB. Exploatören äger två tredjedelar av kvartersmarken inom exploateringsområdet. Den sista tredjedelen äger kommunen, vilken exploatören ska förvärva för bostadsrätter när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen erhåller en intäkt för markförsäljningen om cirka 34 miljoner kronor. Exploatören står huvudsakligen för alla kostnader hänförliga till exploateringen av kvartersmarken. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras Exploatören. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation följs och anläggningar på kvartersmark utförs. Exploatören erlägger tunnelbanebidrag, exploateringsersättning och bidrag till Konsten att skapa stad till kommunen samt anläggningsavgift för vatten och avlopp till Nacka Vatten och Avfall AB.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplanen, såsom Jarlabergsvägen och det allmänna torget, genomförs av kommunen och bekostas genom exploateringsersättningen inom fördelningsområdet Centrala Nacka.



Ärendet

Syftet med att ingå exploateringsavtalet är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Den befintliga byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, restaurang och frisör föreslås rivas och ersättas med fyra punkthus med sockelbyggnader som binder samman husen. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör ca 110 bostadslägenheter samt ca 1100 m² verksamhetslokaler.

Exploator är Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 som ägs av ALM Equity AB. Exploatören äger två tredjedelar av kvartersmarken. Den sista tredjedelen äger kommunen och ska köpas av exploatören för bostadsrätter när detaljplanen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering kommer äga rum för att justera fastighetsgränserna utifrån detaljplanens användningsområden. Exploatören står för kostnaderna hänförliga till utbyggnaden av kvartersmarken.

Det går en spillvattenledning från grannfastigheten Sicklaön 367:4 över exploatörens fastighet Sicklaön 367:5 och ner till Jarlabergsvägen. För att möjliggöra exploateringen har exploatören och Nacka vatten och avfall AB skrivit ett avtal där exploatören tar på sig att genomföra och bekosta flytten av ledningen. Den nya ledningen kommer ligga på kommunens mark, inom fastigheten Sicklaön 14:1, precis söder om exploateringsfastigheten.

Den återvinningsstation som idag står på exploatörens mark behöver avlägsnas inför exploateringen av kvartersmarken. Exploatören kommer att säga upp avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen vilka är de som samlar in och återvinner materialet. Kommunen har fört samtal med Förpacknings- och tidningsinsamlingen och har för avsikt att istället placera en återvinningsstation på kommunens mark, längs med Jarlabergsvägen, strax söder om planområdet. Ungefärligt läge redovisas i planbeskrivningen på sida 48 som återfinns i ärendet KFKS 2016/965 Detaljplan för Jarlabergsvägen.

För den nya placeringen för återvinningsstation kommer tillfälligt bygglov behöva erhållas. Placeringen av återvinningsstationen kommer ske i samverkan med utbyggnaden av Jarlabergsvägen. Den planerade återvinningsstationen längs med Jarlabergsvägen kommer på plats efter att Jarlabergsvägen byggts om. Eftersom utbyggnaden av Jarlabergsvägen planeras genomföras före byggandet av bostadshusen så bör det därför alltid finnas en återvinningsstation under hela utbyggnaden av detaljplanen.

Exploatören har i avtal med Rikshem Skolfastigheter AB överenskommit om att exploatören ska uppföra och bekosta bullerdämpande åtgärder i grannfastigheten som Rikshem äger så att de nya bostadshusen uppfyller gällande bullerkrav.

Exploateringschef för exploateringsenheten Nacka stad bemyndigas att besluta om mindre avvikelser och tillägg till föreslaget exploateringsavtal vad gäller praktiska frågor kopplade till aktuell exploateringen. Exploateringschefen bemyndigas också att lämna sådana

godkännanden som krävs enligt föreslaget exploateringsavtal innan exploatören får vidta åtgärd, om inte sådant godkännande uttryckligen enligt avtalet ankommer på annan.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Föreslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Jarlabergsvägen inom fastigheten Sicklaön 367:5 m.fl. senast den 30 juni 2019.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 i huvudsak följande:

- Exploatören och ägaren till fastigheten Sicklaön 367:5, Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 37, avser att uppföra ny bebyggelse för cirka 110 bostäder och cirka 1100 m² centrumverksamhet i bottenvåningar inom exploateringsområdet.
- Kommunen ska utföra utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Utbyggnaden bekostas genom exploateringsersättningen inom fördelningsområdet Centrala Nacka.
- En förutsättning för Exploatören att bygga ut sin kvartersmark är att utbyggnaden av Jarlabergsvägen först är genomförd.
- Detaljplanen möjliggör för tillskapande av ett tredimensionellt fastighetsutrymme vilket innebär att kommunen kan anlägga ett allmänt torg ovanpå en del av bostadsgaraget.
- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltungsprogrammet, miljöredovisningen och dagvattenutredningen.
- Exploatören har lämnat en säkerhet i form av en moderbolagsborgen för genomförandet av exploateringsavtalet.
- Exploatören ska erlägga exploateringsersättning om cirka 11 000 000 kronor och medfinansiering av tunnelbanan om cirka 5 000 000 kronor.
- Angående eventuella markföreningar:
 - o inom exploatörens mark och i mark som överlåts till kommunen ansvarar och bekostar exploatören för eventuell sanering,
 - o inom blivande kvartersmark som överförs till exploatören från kommunen bekostar kommunen eventuell sanering upp till det ersättningsbelopp som exploatören ska erlägga för berörd mark. Eventuell överskridande kostnad för sanering får exploatören bekosta,
 - o inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta göra det efter exploaterings genomförande och ska ha samma användningsområde i detaljplanen ska eventuell sanering bekostas av kommunen
- Exploatören har frivilligt åtagit sig att bekosta en standardhöjande utformning av de båda nätstationerna inom planområdet till ett belopp om 300 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 33 991 040 kronor för en fastighetsreglering av kvartersmark från kommunen till exploatören.

Kommunen erhåller även exploateringsersättning om cirka 11 000 000 kronor av exploatören för utbyggnad av allmänna anläggningar samt cirka 5 000 000 kronor i medfinansieringar till tunnelbanan.

Eventuella markföroreningar inom blivande kvartersmark som ska överlåtas till exploatören från kommunen ska kommunen bekosta eventuell sanering för, dock högst till en kostnad av ersättningsnivån för fastighetsregleringen.

Utgifter

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska erlagga en ersättning på 24 600 kronor för en fastighetsreglering av allmän platsmark från exploatören till kommunen.

Kommunen betalar för två tredjedelar av förrätningskostnaden för fastighetsregleringen av allmän platsmark.

Exploatörens ekonomiska åtaganden

Exploatören ska huvudsakligen stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. För kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser.

Exploatören ersätter kommunen genom exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar inom fördelningsområde Centrala Nacka. Exploatören ska även erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka vatten och avfall AB. Därtill erlagger Exploatören tunnelbanebidrag till kommunen. Tunnelbanebidraget ska enligt tidigare politiskt beslut (KFKS 2014/1-201) rabatteras med 5 procent för varje år detaljplanen antas innan år 2020. Då kommunens handläggning inneburit en oskäligen försening av inlämning av handlingar inför antagande av detaljplan föreslår kommunen att 2018 års rabatt förlängs och sträcker sig till och med sista mars 2019.

Exploatören åtar sig frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en finansiering om 300 000 kronor exklusive moms. Exploatörens verifierbara kostnader för de standardhöjande åtgärderna av elnätstationernas utformning kan jämkas mot Exploatörens konstbidragsbudget.



Konsekvenser för barn

I nära anslutning till projektet, på andra sidan Jarlabergsvägen, ligger Jarlabergs skola. I samband med exploateringen av kvartersmarken och utbyggnaden av Jarlabergsvägen kommer delar av Jarlabergsvägen vara avstängd och byggtrafik trafikera området. Exploatören är väl medveten om att det inför och under byggnationen kommer vara viktigt att planera för säkra skolvägar. När bebyggelsen är färdigställd och Jarlabergsvägen är ombyggd kommer detta att medföra en tryggare miljö för barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 inklusive bilagor.

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Johan Björkman
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad