

2017-03-01

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr. KFKS 2016/686

Projekt nr. 9262
Birkavägen

Kommunstyrelsen

Ramavtal med ägaren till fastigheterna Sicklaön 135:7 och 135:8 inför exploatering utmed Birkavägen i centrala Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ingår föreslaget ramavtal med lagfaren ägare till fastigheterna Sicklaön 135:7 och Sicklaön 135:8.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Sicklaön 135:7 och 135:8 har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering och exploatering av området kring Birkavägen, samt översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende principer för marköverlåtelse samt ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Ramavtalet innebär bland annat att fastighetsägaren får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger fastighetsägaren ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Ärendet

Bakgrund

Den 13 april 2015 antog kommunstyrelsen ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Syftet med programmet är att säkerställa att en levande och attraktiv stadskärna skapas i Nackas centrala delar. Visionen för området är ”nära och nyskapande” och detaljplaneprogrammet är en del i översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.



I ett av de stadsbyggnadsprojekt (Birkavägen 9262) som ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka har kommunen för avsikt att pröva ny bostadsbebyggelse utmed Birkavägen norr om Järla station, bland annat på den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:11. Med anledning av etableringen av station Järlas norra tunnelbaneuppgång, som efter detaljplaneprogrammets antagande flyttats närmre befintlig villabebyggelse i Birkaområdet, kommer vissa fastigheter på södra Birkavägen under en längre period vara särskilt exponerade för trafikstörningar och buller. Dessa fastigheter kommer dessutom få ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge i framtida Nacka stad. Två av dessa fastigheter är Sicklaön 135:8, samt Sicklaön 135:7 (avsöndrad fastighet) – fastighetsägaren nedan kallad Exploatören. Fastigheterna är lokaliserade mellan en pågående ny exploatering på grannfastigheten Sicklaön 135:3 och kommande exploateringar intill nya tunnelbanans norra entré till station Järla.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus, förskola och park på Birkavägens västra sida. Genom att kommunen ingår föreslaget ramavtal möjliggörs en utökning av detaljplanen där lägenhetsbebyggelse även kan prövas på Birkavägens östra sida, på Exploatörens fastigheter Sicklaön 135:7 och Sicklaön 135:8.

Utbyggnaden inom detaljplaneområdet förutsätter att Birkavägen breddas och ges en mer stadsmässig karaktär på sträckan mellan station Järlas norra tunnelbaneuppgång och anslutningen till Ryssbergen under länsväg 222 (Värmdöleden). En förbindelse avses även att skapas i projektområdets nordvästra del, mellan Blomstervägen och Birkavägen, genom anläggandet av en ny gata.

Utvecklingen inom detaljplaneområdet ska ske med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden vilket kommer att utredas under detaljplanearbetet.

Tidplanen för stadsbyggnadsprojektet är beroende av tunnelbanans etablering i området och byggstart för bostäder planeras därför som tidigast att påbörjas år 2019.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Birkavägen (KFKS 2015/770-214) antogs av kommunstyrelsen i januari 2017.

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Föreslaget ramavtal syftar övergripande till att reglera:

- Fortsatt process med detaljplanering av området
- Principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
- Riktlinjer för eventuella marköverlåtelse
- Principer och ekonomiskt ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar

Ramavtalet omfattar fastigheterna Sicklaön 135:7 och Sicklaön 135:8, där den senare idag är bebyggd med enfamiljshus.



Områden inom Exploatörens fastigheter som inom detaljplanen föreslås vara allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. För sådan mark ersätter kommunen Exploatören enligt plan- och bygglagen och expropriationslagen.

Ersättning för mark inom kommunens fastighet som överläts till Exploatörens fastighet/fastigheter ska bestämmas enligt genomsnittsvärdesprincipen.

Förrättningskostnader förenade med den nya detaljplanen fördelas mellan exploatörer inom detaljplanen och kommunen. Exploatören bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören erlagger ett exploateringsbidrag, preliminärt beräknat till 1300 kronor/kvm ljus BTA (Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.) för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Exploateringsbidraget avser kostnader för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet och för viss yttre infrastruktur inom centrala Nacka. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget.

Exploatören erlagger bidrag till medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden enligt politiskt antagna principer i beslut KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen av tunnelbanan med 800 kronor/kvm ljus BTA.

Exploatören betalar del av plankostnaden i relation till andelen byggrätter på Exploatörens fastighet/fastigheter sett till det totala antalet byggrätter som bedöms kunna möjliggöras inom detaljplanen. Plankostnaden inkluderar kommunens nedlagda tid, kostnader för utredningar, kartor, fastighetsförteckning och andra administrativa kostnader samt del av nödvändiga övergripande utredningar som tagits fram samlat för hela centrala Nacka. Dessa kostnader regleras närmare i kommande plankostnadsavtal.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering inom detaljplanens område med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Exploatören avser att överlåta fastigheten/fastigheterna till annan part. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt föreslaget ramavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Det föreslagna ramavtalet säkrar framtida intäkter för kommunen i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i



området, samt medfinansiering för utbyggd tunnelbana. Ett separat plankostnadsavtal kommer inom kort att tecknas med Exploatören för att täcka kommunens kostnader för detaljplanarbetet.

Kostnader

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram. Projektet har ansökt om en första budget för planskedet.

Konsekvenser för barn

Tecknande av föreslaget ramavtal är ett led i kommunens arbete med att detaljplanelägga nya bostäder och förskola/förskolor utmed Birkavägen samt i kommande avtal genomföra exploateringen. I planområdet kommer även en park rustas upp och tillgänglighetsanpassas vilket medför förbättrade lekytor för barnen.

Bilagor

1. Föreslaget ramavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare