

2017-08-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1015-214
Projekt 9240

tKommunstyrelsen

Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, delplan 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med

- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

Sammanfattning

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 3 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalen såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalen är mycket juridiskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och tekniskt komplicerat eftersom området är byggt av en ensam ägare så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras. Ibland krävs tredimensionell fastighetsbildning.

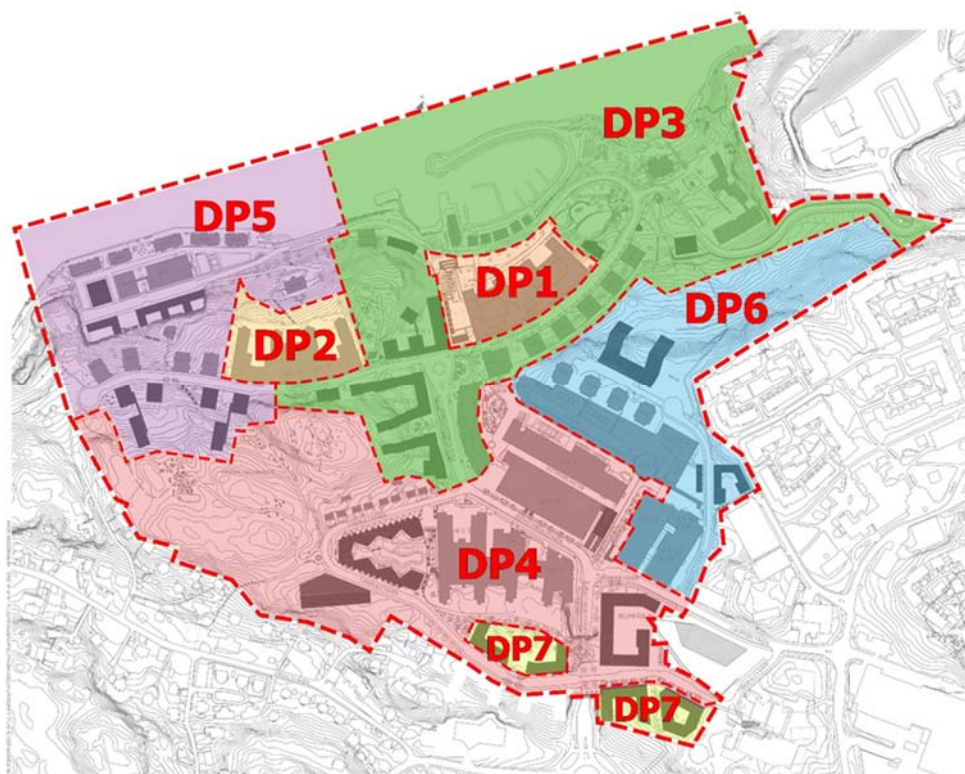
Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och exploatörerna betalar detta. Säkerheter för att ekonomiskt säkerställa kommunens arbeten har utställts av bolagen. I syfte att säkerställa att kommunen får *en* motpart skapar exploatörerna ett exploateringsbolag. Exploatörerna blir genom avtal skyldiga att samverka med kommunens utbyggnad. Även andra fastighetsägare i området ingår separata avtal relaterade till utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen samordnar transporter, tidplan med mera.

Kommunens projektbudget är inte särskilt omfattande eftersom Exploateringsbolaget betalar utbyggnaden. En markförsäljning av 120 kvm kommunal mark ger en projektbudget som bedöms vara i balans. Kommunen övertar mark som blir allmän plats vilket sker utan kostnad för kommunen.

I syfte att minska risken för avtalsbrott har kommunen infört vitesbestämmelser kopplade till för kommunen särskilt viktiga åtaganden. Exempelvis skyddar viten naturmark och preciserar en god utformning av byggnader, bergskärningar, vegetationstak med mera. Ett särskilt stort vite är kopplat till exploatörernas skyldighet att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt avtalen vid fastighetsöverlåtelse. Detta syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid även vid ändrade ägarförhållanden.

Ärendet

Föreslagen detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3





Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och detaljplan 2 (DP 2) har redan vunnit laga kraft. Detta ärende avser exploateringsavtalet för det grönmärkade området, den föreslagna detaljplan 3 (DP 3). Förslaget till detaljplan 3 Norra Nacka strand redovisas i separat ärende.

Den föreslagna detaljplanen för Norra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark, ledningar med mera eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartersmark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet längs vattnet och avsätter naturmark för detta samt parkmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation genom en dagvattendamm som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartersmark såsom gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP3 (se separat tjänsteskrivelse). Planen ger förutsättningar för ett gemensamt användande av det stora Torggaraget för boende, arbetande och besökare. Därmed kan parkering på gatorna undvikas.

Detaljplanen föreskriver att byggnaderna ska ansluta väl till befintlig marknivå för att motverka drastiska sprängningsarbeten som skulle kunna vara ekonomiskt lönsamma för exploatören. Detta regleras i detalj i det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

En mycket komplex exploatering

Kommunen ingick den 9 juni 2014 ett ramavtal för Nacka strand med Nacka Strand Fastighets AB (org. nr 556793-1273) (Carlyle Group) som då var indirekt ägare, genom helägda dotterbolag, till största delen av programområdet. Under arbetet med exploateringsavtalet har Carlyle sålt eller ingått avtal om framtida försäljning av hela detaljplaneområdet. Detta har inneburit nya parter och viljor i arbetet med planerandet av detaljplanen och ändrade förutsättningar vad gäller genomförandet av exploateringen.

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat vilket återspeglas i exploateringsavtalet. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m. I och med att kommunen övertar gator och andra anläggningar kan en sådan lösning i flertalet fall inte längre accepteras. I några fall kommer konstruktionerna därför att separeras, i andra fall regleras ansvarsförhållandena genom det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

Ett annat exempel som gör exploateringen komplicerad är att ett de flesta fastighetsregleringar kommer att krävas för att åstadkomma ändamålsenliga fastighetsgränser. Bland annat är det så att gator och torg som är belägna ovanpå Torggaraget och Ellensviksgaraget kräver en tredimensionell fastighetsbildning för att åstadkomma att ovanliggande gator ligger på kommunal mark och garage på kvartersmark.

Exploateringen ska vidare genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden. Detta återspeglas också i de förhandlingar med olika parter som föregått avtalen.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter, bolag och bostadsrättsföreningar som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploatörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar. För att möjliggöra exploateringen och underlätta det komplicerade genomförandet, både tekniskt och fastighetsrättsligt, givet de nya ägarförutsättningarna har kommunen ställt krav på en motpart, ett exploateringsbolag, att kommunicera och lösa frågor under exploateringen. Detta innebär en dubbel avtalsstruktur för att säkerställa att exploateringsbolaget kan fullgöra sina åtaganden gentemot fastighetsägarna. Nedan följer en närmare beskrivning av avtalen och avtalsstrukturen.

Vilka deltar i exploateringen?

Illustration 1 nedan visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 3 till Exploateringsavtalet.



Illustration 1



Övergripande beskrivning av avtalsstrukturen kopplad till detaljplanen

Som framgår ovan är exploateringen av Nacka Strand DP3 i flera hänseenden komplex, vad gäller såväl genomförande av allmänna anläggningar som fastighetsägande, eftersom ett flertal fastighetsägare berörs av detaljplanen. Härtill krävs som sagt att fastighetsgränser ritas om för att exploateringen ska kunna genomföras.

För att detaljplanen ska kunna genomföras på avsett sätt är det viktigt att säkerställa att de olika fastighetsägarna inom detaljplaneområdet arbetar gemensamt med kommunen för att genomföra exploateringen, trots att dessa fastighetsägare har delvis olika intressen. För kommunens vidkommande är det framför allt viktigt att säkerställa att kommunen har en stark motpart att kommunicera med och lösa de praktiska frågor som uppkommer under genomförandet av kommunens åtaganden om utbyggnad av allmänna anläggningar, vatten och avlopp med mera.

Med tanke på ovan nämnda omständigheter har kommunen uppställt som krav mot de exploaterande fastighetsägande bolagen, att dessa skapar ett gemensamt exploateringsbolag som kommunen kan ingå exploateringsavtalet med. Tanken är således att Kommunen i princip ska kunna hantera samtliga frågor som är kopplade till exploateringen i samråd med exploateringsbolaget, istället för att behöva hantera frågor med var och en av de inblandade fastighetsbolagen.

För att kommunen och exploateringsbolagets samarbete inom ramen för exploateringsavtalet ska bli effektivt, krävs dessutom att det är tydligt reglerat att de bolag som äger fastigheter inom DP3 har en skyldighet att tillse att exploateringen enligt DP3 och exploateringsavtalet kan genomföras. Detta är något som hanteras i ett sidoavtal till exploateringsavtalet (se bilaga 4 till exploateringsavtalet) i vilket kommunen, exploateringsbolaget och de bolag som äger fastigheter inom DP3 kommer utgöra avtalsparter. Inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet så åtar sig de fastighetsägande bolagen bl.a. att inte motverka exploatering i enlighet med DP3, samtidigt som de fastighetsägande bolagen också ger fullmakt åt exploateringsbolaget att hantera exploateringen för deras räkning. Därigenom säkerställs att kommunen får en stark motpart, som har möjlighet att fatta beslut om i stort sett hela detaljplaneområdet.

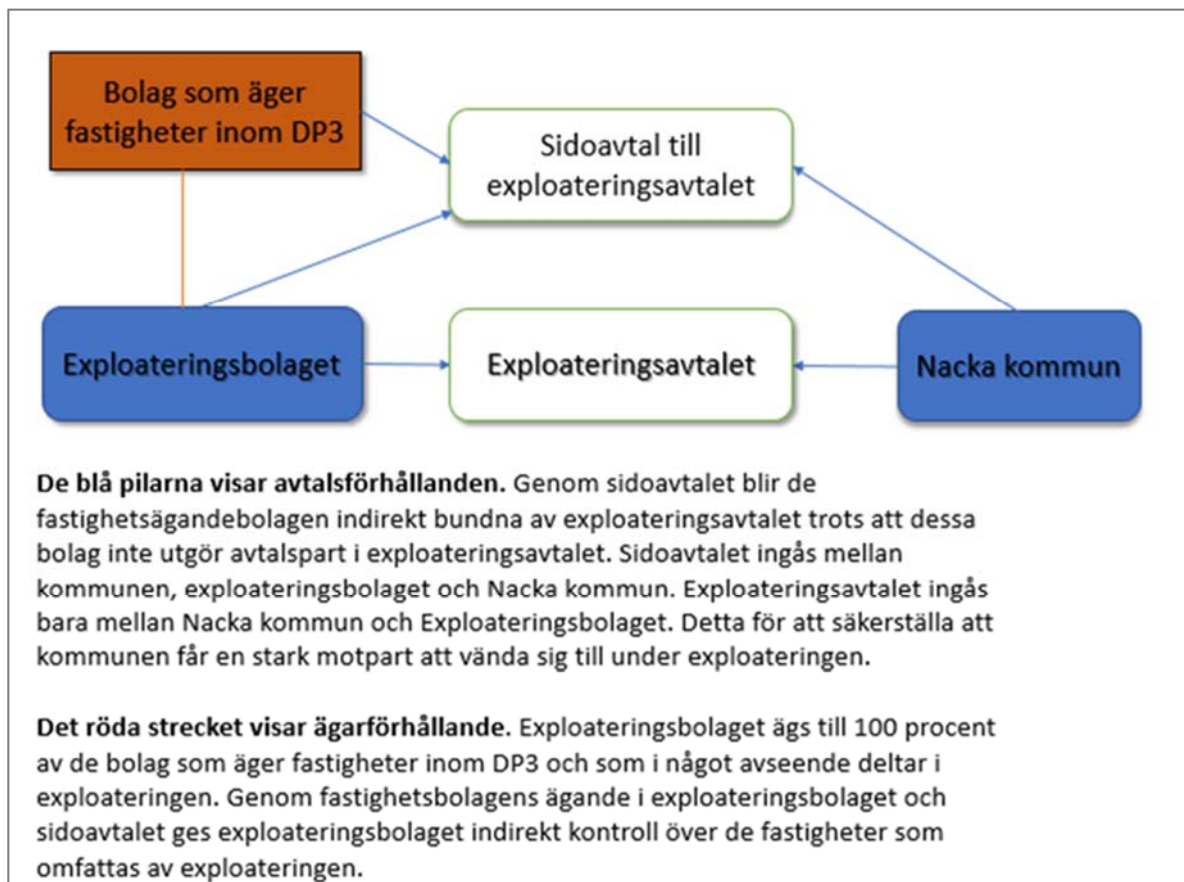


Illustration 2 Avtalsstruktur Norra Nacka Strand DP 3

Vad gäller sådana fastighetsägare inom detaljplaneområdet som inte ska genomföra någon exploatering av sin mark, har kommunen ingått separata avtal som i huvudsak syftar till att möjliggöra genomförandet av allmänna anläggningar. Dessa avtal utgör bilagor till exploateringsavtalet. Se mer om detta nedan under "Övriga avtal".

Risker under exploateringen och hur dessa hanteras i avtalen

Viten kopplade till kärnförpliktelser

I samband med exploateringar finns alltid en risk för att inblandade exploatörer frångår vad kommunen och exploatörerna har kommit överens om i ett exploateringsavtal. En exploatörs incitament till att bryta mot en avtalsförpliktelse torde i de flesta fall ha ekonomiska motiv.

För att stävja att de involverade fastighetsbolagen gör sig skyldiga till avtalsbrott innehåller fastighetsutvecklingsavtalet en rad bestämmelser som innebär att viten utfaller till kommunen om ett fastighetsbolag skulle frångå kärnförpliktelser i exploateringsavtalet. Som exempel kan nämnas att viten utfaller om (1) exploatörerna skulle frångå den överenskomna



dagvattenlösningen, (2) frånga överenskommelsen om att vegetationstak ska byggas i viss utsträckning, (3) om bergskärning sker i större utsträckning än vad kommunen finner acceptabelt, eller (4) om skyddsvärda träd skulle skadas under exploateringen.

Såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet innehåller härutöver en bestämmelse som innebär att kommunen har rätt till skadestånd i den mån som ett avtalsbrott skulle innebära att den faktiska skadan som kommunen drabbas av är större än det vite som utfaller.

Skydd vid ändrande ägarförhållanden

Detaljplanen (DP3) blir bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet när beslutet vinner laga kraft. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av detaljplanen om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden. I fråga om exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet – som innehåller flertalet detaljregleringar om hur exploateringen av detaljplaneområdet ska hanteras – så blir dessa två avtal emellertid inte automatiskt bindande för framtida fastighetsägare.

Det är mot ovanstående bakgrund mycket viktigt att kommunen kan känna sig trygg i att även framtida fastighetsägare, som exempelvis de bostadsrättsföreningar som bildas inom detaljplaneområdet, också har att följa de överenskommelser som kommunen har kommit överens om med exploateringsbolaget och de nuvarande fastighetsägarna. För att säkerställa detta har de nuvarande fastighetsägarna, inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet, åtagit sig att se till att framtida fastighetsägare ingår ett så kallat hängavtal med kommunen som innebär att även dessa blir skyldiga att följa exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelsen att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse. Om ett fastighetsbolag skulle överlåta äganderätten till sin fastighet (eller del av sin fastighet) utan att beakta denna bestämmelse, så ska det fastighetsbolag som frångår bestämmelsen därför utge ett vite om 50 000 000 kr till kommunen.

Säkerheter bakom avtalen

För att säkerställa att exploateringsbolaget och fastighetsbolagen har ekonomisk möjlighet att fullgöra exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet, uppställer kommunen i respektive avtal krav på att säkerhet utställs för avtalsförpliktelseernas fullgörande.

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning har ett belopp uppgående till 23 766 850 kr redan erlagts av exploateringsbolaget i samband med undertecknade av exploateringsavtalet. Det kan påpekas att kommunen är skyldig att återbetala detta belopp om DP3 inte skulle



vinna laga kraft. Tunnelbaneersättningen, som har erlagts, är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget så som för egen skuld – upp till ett belopp om 130 000 000 kr – garanterar att Exploateringsbolaget kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Även bakom fastighetsutvecklingsavtalets förpliktelser har kommunen uppställt krav på att säkerhet utställs av de fastighetsbolag som kommer att exploatera inom DP3. Även i denna del har CEREP Sweden D AB, så som för egen skuld – upp till ett belopp om 40 000 000 kr – garanterat att de fastighetsbolag som sammantaget tilldelas ca 97 procent av de byggrätter som tillskapas inom DP3, kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt fastighetsutvecklingsavtalet. Denna säkerhet är framförallt tänkt att säkerställa att kommunen, vid behov, ska kunna kräva in de viten som framgår av fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta bolagsgarantin i anspråk mot CEREP Sweden D AB, har kommunen begärt att exploateringsbolaget presenterar en utredning från tredje man som syftar till att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Eftersom det redan på förhand har varit känt att den fastighetsägare som äger majoriteten av fastigheterna inom DP3 (Carlyle Group) avser att överlåta de relaterade fastighetsbolagen till en annan aktör (Tobin Properites), har denna fråga redan i förväg hanterats. I samband med att fastighetsbolagen byter ägare, är därför ovan nämnda säkerheter bakom såväl exploateringsbolaget som fastighetsutvecklingsavtalet (totalt uppgående till 170 000 000 kr) tänkt att utställas av bolaget Peasgood Nonsuch AB istället för CEREP Sweden D AB. Även vad gäller Peasgood Nonsuch AB har kommunen begärt att tredje man uttalar sig i syfte att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Det kan påpekas att vad gäller vissa av fastighetsbolagen har avtalsförhandlingarna mellan parterna resulterat i att kommunen inte ställer krav på att dessa bolag utställer någon bolagsgaranti bakom fastighetsutvecklingsavtalet. Anledningen till detta är dels att en av fastighetsägarna (Alecta) inte kommer att genomföra någon exploatering enligt detaljplanen, dels att en av exploatörerna (Oscar Properties) enbart tilldelas en begränsad del av de tillkommande byggrätterna inom DP3 (cirka 3 procent). Risken med att dessa bolag inte utställer någon säkerhet bakom avtalsstrukturen får därmed anses hanterbar från kommunens sida. Vad gäller Alecta är denna risk dessutom ännu lägre, eftersom de fastighetsägande bolagen utgörs av kommanditbolag där Alecta är komplementär. Detta



innebär i praktiken att Alecta går i god för de avtalsförpliktelser som de aktuella kommanditbolagen åtar sig inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet.

Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet

Med tanke på att den komplexitet som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP3 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringen gång som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt, innehåller såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet en generell bestämmelse som innebär att kommunens exploateringschef har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

Närmare beskrivning av vad som regleras i exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet

Utöver avtalsvillkor för omfattande entreprenadarbeten såsom ombyggnad av gator, parker och ledningar innehåller exploateringsavtalet och sidoavtalet ett stort antal överenskommelser. Några exempel är att allmänhetens rätt att gå ut på hamnpiren regleras, tunnelbanebidraget från exploatörerna fastslås och viten sätts för olovliga ingrepp i naturmark. De flesta överenskommelser och bestämmelser kommer inte att räknas upp i denna tjänsteskrivelse men kan läsas i det bifogade exploateringsavtalet och dess bilagor. Som omnämnts ovan är flertalet av kärnförpliktelserna kopplade till viten.

Projektets ekonomi (kommunala utgifter och inkomster)

Kommunens motpart, Exploateringsbolaget, betalar alla kostnader för de arbeten som kommunen utför på allmän plats i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen och genomför och samordnar dessa arbeten med undantag av de ledningsarbeten som Nacka Vatten och Avfall AB genomför. Entreprenadens omfattning beskrivs i en systemhandling som bifogas avtalet. Kommunens projektekonomi är därför inte särskilt omfattande. Ändå innehåller den en viss osäkerhet. Inkomster i projektet är försäljning av 120 kvm kommunal mark för 3 760 000 kr. Om den kommunala marken i området behöver saneras blir det en kostnad för projektet. Avtalet är utformat så att eventuella saneringskostnader för såld mark inte kan överstiga 3 760 000 kr. För övrigt kommer den kommunalt ägda Strandparken att undersökas för att utesluta markföreningar. Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Strandparken. Projektbudgeten för detaljplan 3 bedöms vara i balans.

Enskilt ägda va-ledningar kommer att överlämnas till kommunen tillsammans med en kompensation för att ledningarna inte är i nyskick. Kommunen bekostar utbyggnaden av



ledningsnätet för vatten och avlopp. Nacka Vatten och Avfall kommer att debitera nyproducerade byggnader enligt va-taxa. Totalt sett för hela Nacka Strand bedömer vi att detta är kostnadsneutralt för kommunen men just inom denna detaljplan kan va-taxan bli något lägre än de verkliga kostnaderna vilket lär ge ett underskott inom detaljplan 3 för Nacka Vatten och Avfall AB.

Försäljning av kommunal mark och förvärv av privat mark

Kommunen säljer 120 kvm mark till Exploateringsbolaget. Merparten, 105 kvadratmeter, ligger söder om område 1, i korsningen Tändkulevägen/Augustendalsvägen. Marken behövs för att anordna en ny infart till Torggaraget. Den befintliga nedfarten mitt i Augustendalsvägen rivs vilket kommer att skapa ett mer sammanhängande gaturum. Marken säljs till marknadspris för 3 760 000 kr. En oberoende värdering har gjorts av Vesterlins.

Kommunen övertar, utan kostnad, stora markområden som idag ägs av exploatören vilka kommer att bli allmän plats, såsom gator och parker.

Konsekvenser för barn

Området blir mer barnvänligt genom detaljplanens bestämmelser om markanvändning. Det är i första hand detaljplanen som medför konsekvenser för barn vilket beskrivs i annan tjänsteskrivelse. Exploateringsavtalet reglerar t ex samordning av transporter och etableringsytor vilket förbättrar trafiksäkerheten under utbyggnadstiden. Upprustning av strandparken som är en kommunal park idag regleras i avtalet.

Parkering

Ett gemensamt utnyttjande av det stora Torggaraget säkras genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Torggaraget kommer att användas av boende, arbetande och besökare. En parkeringsutredning visar att garagets platser räcker för dessa behov. Vissa fastigheter löser sitt parkeringsbehov utan att använda Torggaraget.

Spridnings samband

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Genom att skydda träd och dungar längs vattnet upprätthålls en spridningsväg. De träd som fällt av exploatören av Detaljplan 1 kommer att återplanteras för att återupprätta spridningssambandet.

Dagvatten

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. En dagvattendamm ska utgöra ett positivt inslag i den nya parken intill område 7a. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 1 och 2 där gröna tak och magasin fördröjer, begränsar och renar dagvattnet. Den naturliga avrinningen



får inte stoppas utan ska ledas förbi. I delområde 1 kan det dagvatten som trots lokala åtgärder lämnar fastigheten komma till nytta i naturslänten nedanför. Fastighetsägaren har ansvar för att denna tekniska lösning fungerar och reglerar flöden och föroreningsnivå. Avtalsbrott föranleder viten.

Vatten och avfall

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VA) enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken.

NVOA har medverkat i arbetet med att ta fram underlag och bestämmelser i de delar som avser deras ansvarsområde. Eftersom VA emellertid utgör en begränsad del av en mycket omfattande och komplex exploatering och som konsekvens omfattande regleringar i avtal och bilagor är NVOA inte part till exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet. Kommunen har istället, för NVOA:s räkning, avtalat om VA frågorna och det återstår därför för kommunen och NVOA att sinsemellan i avtal reglera juridiska, ekonomiska och genomföranderelaterade frågor avseende VA inom stadsbyggnadsprojektet. Eftersom flertalet frågeställningar inte är specifikt kopplade till detta stadsbyggnadsprojekt utan av mer generell karaktär har detta avtal inte hunnit slutföras inom ramen för exploateringsavtalet. Kommunen har i möte med VD Mats Rostö för NVOA kommit överens om att kommunens och NVOA:s inbördes förhållanden så snart möjligt ska regleras i avtal i enlighet med exploaterings- och fastighetsutvecklingsavtalen. Eftersom NVOA är ett av Nacka kommun helägt aktiebolag och varit delaktig i arbetet bedöms risken, dvs. att avtal inte kommer att kunna träffas, hanterbar.

I exploateringsavtalet har kommunen åtagit sig att bygga ut VA och NVOA har undertecknat överenskommelse om ledningsrätt. Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad.

Exploatören ska erlägga ersättning för utbyggnad av VA genom anläggningsavgift till NVOA enligt vid var tid gällande taxa.

Strandparken

Utformningen av Strandparken, den idag kommunalägda parken, kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess.

Kommunen bekostar medborgardialogen och exploatören utförandet av parken.

Dagvattenparken

Bostadshuset som planeras i delområde 7a angränsar till Dagvattenparken. För att undvika att parken, som ansluter direkt till bostadshuset, får en privat karaktär får inte huset ha utgångar eller uteplatser vända mot parken.

Bergbanan

Bergbanan kommer av säkerhetsskäl att färdigställas när intilliggande byggnad är riven och en ny är uppförd på samma plats, dock senast år 2022.



Markföreningar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas. Detta innebär att exploatören får bära eventuell kostnad för att sanera sådan mark som överförs till kommunen, men föranleder också att kommunen tar ansvar för de sammanlagt 120 kvadratmeter mark som kommunen kommer att sälja till exploatören. Vad gäller sådan mark som kommunen säljer så stadgar dock Exploateringsavtalet att kostnaderna för marksaneringen inte ska överstiga det markpris som kommunen får vid försäljningen. Exploatören svarar däremot fullt ut för sanering av de markföreningar som förekommer på den mark som ska bli allmän plats.

Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen. En effektiv avfallshantering behandlas i en särskild bilaga till systemhandlingen.

Kommunal samordning

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av Nacka Strand för att minimera störningar för boende, arbetande, studerande och verksamheter i området. Transporter och upplagsmöjligheter kommer att styras. En tidplan och utbyggnadsordning bifogas exploateringsavtalet och kommer att ajourhållas av kommunens projektledare i samarbete med fastighetsägarna i området.

Övriga avtal

I exploateringsavtalet för DP 3 finns ett antal avtal om fastighetsregleringar och avtal som har ingåtts av kommunen med parter som inte deltar i exploateringen med syfte att hantera allmänna anläggningar:

- Bilaga 5a: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats. Servitut för allmän gångtrafik i arkader, servitut för att underhålla kommunal strandskoning under privatägd brygga, servitut för belysning på byggnader, servitut för angränsning till elnätstation och servitut för allmän gångtrafik på brygga.
- Bilaga 5b: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen Himmelsbågen om att kommunen tar över mark för allmän gångväg och har rätt att underhålla den. Himmelsbågen får rätt att underhålla balkonger och stag.
- Bilaga 5c: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen The View om underhåll av konstruktioner som stöder gata samt överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5d: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5e: Kommunens rätt att underhålla en stödmur.
- Bilaga 5f: Ömsesidiga servitutsavtal för brygga och strandskoning i marinan.
- Bilaga 5g: Nacka Vatten och Avfall överenskommer om ledningsrätt på tre platser.



Tilläggsavtal till DPI och DP2

I exploateringsavtalen tillhörande detaljplan 1 och detaljplan 2 har exploatörerna åtagit sig att betala exploateringsbidrag för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplanen (detaljplan 3) och detaljplan 4. Hur detta exploateringsbidrag ska fördelas mellan detaljplanen och detaljplan 4 är en fråga som hanteras i tilläggsavtal till detaljplan 1 och detaljplan 2 (se separat tjänsteskrivelse). Eftersom det exploateringsbidrag som exploatörerna i detaljplan 1 och detaljplan 2 ska betala ska avräknas mot den ersättning som exploateringsbolaget erlägger för utbyggnaden av allmänna anläggningar i detaljplanen, så är exploateringsavtalets ingående i delar beroende av att även tilläggsavtalen för detaljplan 1 och detaljplan 2 ingår.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nils Tunving
Projektledare