

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2011/293-251  
Stadsbyggnadsprojekt 9535  
Erstavik 25:38, Morningside  
Marina

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Erstavik 25:38, Morningside Marina**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB för fastigheten Erstavik 25:38, Morningside Marina.

### **Sammanfattning**

Exploatören för exploateringsområdet är Duvnäs Fastighets AB. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 40 lägenheter, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken och en upprustning av en delsträcka för Saltsjöbadsvägen föreslås. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och länsstyrelsen har under planprocessen begärt att exploatören och SL innan detaljplanen beslutas, ska avtala om bullerskärm och hur urspårningsrisker ska hanteras. Eftersom det är frågor som ska hanteras utanför detaljplaneområdet och inte regleras i exploateringsavtalet, kan ärendet formellt föras fram. Länsstyrelsen kan dock i sin prövning enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen bedöma att avsaknaden av avtal medför att detaljplanen inte kan genomföras och därvid upphäva kommunfullmäktiges beslut om att anta planen. Om länsstyrelsen inte gör det kan frågan komma upp i ett eventuellt överklagande och bli föremål för prövning i en överklagandeprocess.

Kommunen erhåller en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering. Exploatören ska utföra och bekosta alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Vill kommunen utföra den fördrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark, för att på sätt få en utökad livslängd för planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år, innebär det en kostnad

på motsvarande summa. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för utförda planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

## Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. Exploatören är Duvnäs Fastighets AB.

En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken föreslås. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från Strandpromenaden längst in i viken till marinan. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Länsstyrelsen har under planprocessen begärt, för att kommunen ska kunna besluta om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplanen, att ett avtal avseende en bullerskärm och hantering av urspårningsrisk mellan exploatören och SL ska vara undertecknat. Eftersom det är frågor som ska hanteras utanför detaljplaneområdet och inte regleras i exploateringsavtalet, kan ärendet dock formellt föras fram. Länsstyrelsen kan emellertid i sin prövning enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen bedöma att avsaknaden av avtal medför att detaljplanen inte kan genomföras och därvid upphäva kommunfullmäktiges beslut om att anta planen<sup>1</sup>. Om länsstyrelsen inte gör det kan frågan komma upp i ett eventuellt överklagande och bli föremål för prövning i en överklagandeprocess.

Ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB har undertecknats av exploatören. Avtalet ingår som bilaga till exploateringsavtalet. Detta avtal reglerar finansiering och utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna.

## Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. senast den 30 juni 2018.

Förslaget exploateringsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

---

<sup>1</sup> 11 kap 11 § plan- och bygglagen

- Markregleringar, som ska ansökas om hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Erstavik 25:38 som genom detaljplanen blir allmän platsmark (gata) ska genom fastighetsreglering övergå till lämplig kommunal fastighet utan ersättning. Den del av Erstavik 25:7 och 25:15 som genom detaljplanen blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering övergå från kommunen till exploatörens fastighet Erstavik 25:38 och en ersättning på 580 000 kronor ska utgå till kommunen.
- Angående eventuella markföreningar:
  - inom exploatörens mark och i mark som överläts till kommunen ansvarar och bekostar exploatören för eventuell sanering,
  - inom blivande kvartersmark som överförs till exploatören från kommunen bekostar kommunen eventuell sanering upp till det ersättningsbelopp som exploatören ska erlægga för berörd mark, eventuell överskridande kostnad för sanering får exploatören bekosta,
  - 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 ska bekosta fastighetsbildning, bildande av ledningsrätt, tillståndsprövning om vattenverksamhet m.m. för att kunna genomföra exploateringen.
- Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av alla allmänna anläggningar inom planområdet.
- Strandpromenaden inom allmän plats planeras utföras med en stålkvalité och en livslängd på minst 50 år. I exploateringsavtalet avtalas det att, om kommunen skulle vilja ha en stålkvalité och livslängd på strandpromenaden på minst 100 år, ska kommunen bekosta mellanskillnaden. Detta hanteras i så fall i en separat överenskommelse mellan kommunen och exploatören.
- Ett separat genomförandeavtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB tecknas som hanterar utbyggnaden och finansieringen av den allmänna VA-anläggningen. Avtalet ligger som bilaga till exploateringsavtalet.
- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltungsprogrammet, miljöredovisningen och dagvattenutredningen.
- Exploatören ska uppföra och bekosta bullerdämpande åtgärder enligt detaljplanen och det kommande avtalet med AB Storstockholms lokaltrafik (SL).
- För arbete relaterat till allmänna anläggningar som exploatören utför under exploateringen och som därefter överlämnas till kommunen utan kostnad ska exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete.
- Exploatören ska lämna en säkerhet om 42 910 000 kronor för genomförandet av exploateringsavtalet senast vid dag för kommunstyrelsens möte.



## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Intäkter**

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering av kvartersmark från kommunen till exploatören.

### **Utgifter**

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 som är 580 000 kronor. Eventuella markföroreningar 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

Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd på planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut innebär inga direkta följder för barn.

## **Bilagor**

Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor.

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Martin Håkansson  
Projektledare