

2021-01-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2015/101-251

Stadsbyggnadsprojekt 9430

Mjölkudden-Gustavsviks gård

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal för fastigheten Bo 1:355

*Inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Alomi Invest 10 AB.

### Sammanfattning

Alomi Invest 10 AB är exploatör och ägare till fastigheten Bo 1:355 som ligger inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård i sydöstra Boo, KFKS 2014/94-214.

Detaljplanen omfattar ett förnyelseområde inom trakt Backeböl och Bo och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende. Avsikten är också att tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

Inom fastigheten Bo 1:355 avser exploatören uppföra en småskalig bostadsbebyggelse med en gestaltning som har karaktären av parhus och radhusbebyggelse. Detaljplanen medger en bostadsbebyggelse om totalt 30 lägenheter inom sju delområden, fastigheten kan inte avstyckas till separata bostadstomter.

Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av exploateringen främst avseende bebyggelsens gestaltning och dagvattenhantering inom fastigheten. I avtalet hanteras även överenskommelse om släntintrång på fastigheten, bildandet och ersättning för servitutet. Exploateringsavtalet innehåller också upplysning om exploatörens ansvar för genomförandet avseende anslutningsavgifter, gatukostnader, etableringsytor etc.

### Ärendet

Bolaget Alomi Invest 10 AB är ägare till fastigheten Bo 1:355, bolaget ingår i Imola-koncernen som avser att genomföra exploatering inom fastigheten. Fastigheten ingår i detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård i sydöstra Boo, KFKS 2014/94-214. Detaljplanen



omfattar ett förnyelseområde inom trakt Backeböl och Bo och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns idag befintlig småhusbebyggelse för fritidsanvändning och viss del permanentboende. Området har höga kulturhistoriska värden och har kustnära park- och naturområden.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende. Avsikten är också att tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Inom fastigheten Bo 1:355 avser exploatören uppföra en småskalig bostadsbebyggelse med en gestaltning som har karaktären av parhus och radhusbebyggelse. Fastigheten är idag obebyggd så när som på ett mindre fritidshus. Förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen är att kommunen först iordningställer de allmänna anläggningarna. När genomförandetiden för kvartermarken börjar, tre år efter detaljplanens laga kraft, så kan exploatören starta projektet inom fastigheten. Detaljplanen medger en bostadsbebyggelse om totalt 30 lägenheter inom sju delområden, fastigheten kan inte avstyckas till separata bostadstomter. Inom fastigheten anges en tidsbegränsad planbestämmelse avseende tillfällig etableringsyta. Bestämmelsen syftar till att ge kommunen möjlighet att använda fastigheten under utbyggnaden av allmänna anläggningarna om detta bedöms lämpligt.

Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av exploateringen. De frågor som främst diskuterats i samband med planarbetet är bebyggelsens gestaltning och dagvattenhantering inom fastigheten. De dokument som ligger till grund för planhandlingarna ingår i exploateringsavtalet för att säkerställa gestaltningen och lösningar för dagvattenhanteringen.

I avtalet hanteras även överenskommelse om släntintrång på fastigheten, bildandet och ersättning för servitutet. I anslutning till vägområdet kommer kommunen behöva göra ett mindre släntintrång på fastigheten. Överenskommelsen är att servitut ska upprättas för intrånget och att marken upplåts utan ersättning. Kommunen hanterar upprättandet och bekostar förrättningen för servitutet på samma sätt som för övriga fastighetsägare inom planområdet.

Exploateringsavtalet innehåller också upplysning om exploatörens ansvar för genomförandet avseende anslutningsavgifter, gatukostnader, etableringsytor etc. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga anslutningar och avgifter som erfordras för exploateringen av fastigheten. Gatukostnad ska erläggas i enlighet med gatukostnadsutredningen och avtal om erläggande av gatukostnad kan komma att upprättas, avtalet hanteras i separat beslut. Om kommunen avser att nyttja fastigheten såsom tillfällig etableringsyta ska ett nyttjanderättsavtal upprättas med fastighetsägaren, avtalet hanteras i separat beslut.

## Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Föreslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård senast den 31 december 2021.

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

- Servitut upprättas för släntintrång på fastigheten till förmån för kommunen och utan ersättning till fastighetsägaren. Kommunen bekostar förrättning för bildande av servitutet.
- Gatukostnadsersättning ska erläggas i enlighet med gatukostnadsutredningen, belopp uppgår preliminärt till 20,6 mkr för andelstalet 60. Andelstalet 60 avser hela fastigheten och motsvarar 30 lägenheter med andelstalet 2,0. Avtal om erläggande av gatukostnad kan komma att tecknas med fastighetsägaren.
- Byggnader och anläggningar ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningen som framgår av planhandlingar och gestaltungsbeskrivningen. Bostadsbebyggelsen ska ha karaktären parhus och radhusbebyggelse med max tre sammanbyggda byggnadsvolymer och max två lägenheter i höjd. Materialval och kulörer ska företrädesvis vara naturnära och harmonisera med landskapet. Bebyggelsen anpassas till topografin inom fastigheten.
- Exploatören förbinder sig att följa kommunens dagvattenstrategi. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning. Fördröjning och rening av dagvatten hanteras med makadammagasin mellan byggnaderna och i naturliga nivåskillnader i terrängen.
- Exploatören har tagit del av kommunens modell för beräkning av parkeringstal för bostäder i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen inom exploateringsområdet.
- Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande såsom tillstånd för etablering, skydd av vegetation, anslutningar som VA och el, stompunkter.
- Exploatören har rätt att överlåta exploateringsavtalet till annat bolag inom Imola-koncernen som är ägare av fastigheten.

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna med detta avtal är marginella. Föreslaget exploateringsavtal reglerar inte några andra ekonomiska mellanhavanden än ersättning för servitutsupplåtelsen. Fastighetsägaren medger att upplåta marken utan ersättning till kommunen, kommunens bekostar bildandet av servitutet i likhet med övriga intrång inom planområdet. Beslut om gatukostnader för fastigheten hanteras i gatukostnadsutredningen för Mjölkkudden-Galärvägen.



## **Konsekvenser för barn**

Bebyggelsen inom exploateringsområdet utgör marknära bostäder lämpliga för familjer med barn. Bostäderna ligger nära rekreationsområden, förskola och skola. Från bostadsområdet kommer gångbana anläggas längs Galärvägen fram till förskola och skola vilket blir en trygg gångväg för barn.

## **Bilagor**

Förslag till exploateringsavtal med Alomi Invest 10 AB inklusive bilagor.

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka