

2020-10-06

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

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Morningside Marina

Fastigheten Erstavik 25:38 mfl

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB.

Sammanfattning

Duvnäs Fastighets AB är exploatör och ägare till fastigheten Erstavik 25:38 inom detaljplanområdet Morningside Marina Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden, KFKS 2010/502-214. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fem bostadshus med totalt cirka 40 lägenheter vid Duvnäs vikens södra strand. I husens bottenvåningar möjliggörs för verksamhetslokaler för bland annat den marina verksamheten som kan bli kvar på platsen.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och exploatören inom exploateringsområdet. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet reglerar bland annat upprustning av del av Saltsjöbadsvägen med gångbana och andra trafiksäkerhetsåtgärder. Strandlinjen ska öppnas upp för allmänheten genom byggnation av en kajpromenad. Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken.

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en marköverlåtelse. Kommunen erhåller även servitutsrättighet för allmän gångtrafik över exploatörens fastighet.

Exploatören ska utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen samt kommunens interna administrativa arbete. För exploatörens åtaganden ställs säkerhet i form

av moderbolagsborgen. Kostnader för planläggning och förstudie hanteras i tidigare överenskommelse med exploatören, Ramavtal KFKS 2013/19-050.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar kommer att tecknas mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB, genomförandeavtalet utgör bilaga till exploateringsavtalet.

Ärendet

Exploatören Duvnäs Fastighets AB är ägare till fastigheten Erstavik 25:38 där det idag finns en marina med tillhörande verksamheter. Fastigheten ligger inom detaljplanområdet Morningside Marina Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden, KFKS 2010/502-214. Inom planområdet och exploateringsområdet berörs kommunens fastigheter Erstavik 25:7 och Erstavik 25:15 samt de privatägda fastigheterna Erstavik 25:12, Erstavik 25:1, Erstavik 25:14 och Sicklaön 76:1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, vid Duvnäs vikens södra strand. I husens bottenvåningar planeras lokaler för att möjliggöra att befintliga verksamheter kopplat till marinen kan vara på platsen och nya verksamheter kan komma till. Den nya bebyggelsen ligger cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station.

Detaljplanen ger möjlighet att bredda Saltsjöbadsvägen med gångbana i syfte att skapa en förbättrad trafiksäkerhet för boende i befintlig och ny bebyggelse. För allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen ger planen stöd för allmännyttig gångtrafik över exploatörens fastighet samt att en allmän parkväg skapas som ansluter till en allmän brygga. I planen ges vidare stöd för förläggning av allmän VA-ledning, sjöledning över Duvnäs viken, som ska ansluta till det kommunala nätet för vatten- och spillvatten vid befintlig pumpstation på Duvnäs vikens norra strand.

Förslaget till exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och exploatören inom exploateringsområdet. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder.

Förslaget exploateringsavtal reglerar planering, samordning, projektering och upprustning av del av Saltsjöbadsvägen med gångbana och andra trafiksäkerhetsåtgärder samt övertagande av anläggningen efter färdigställandet.

I överenskommelse mellan parterna ska strandlinjen öppnas upp för allmänheten genom byggnation av en kajpromenad mellan bryggorna och kajplan. Kajpromenaden går över exploatörens fastighet men ansluter till allmän parkmark och brygga i väster och allmän väg



med gångbana i öster. Separata överenskommelser som utgör bilagor till förslaget exploateringsavtal reglerar rättigheten att nyttja anläggningen längs kajen och att fastighetsägaren tar på sig skötsel och underhåll av anläggningen efter färdigställandet.

Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet via en ny sjöledning över Duvnäsvisken, anslutning gör till befintlig pumpstation på Duvnäsviskens norra strand. För genomförandet av utbyggnaden, ledningsrättigheter samt reglering av kostnader och uttag av VA-avgifter tecknas ett genomförandeavtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB. Genomförandeavtalet utgör bilaga till förslaget exploateringsavtal. I förslaget till exploateringsavtal finns en möjlighet för kommunen och/eller Nacka vatten och avfall AB att mot självkostnad dimensionera upp VA-anläggningen som exploatören åtar sig att uppföra. Den utökade anläggningen skulle kunna försörja fler fastigheter i anslutning till exploateringsområdet om det är tekniskt lämpligt och passar med tidpunkten för utbyggnaden.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer fastighetsreglering att krävas dels för övertagande av mark som utgör allmän platsmark och dels för överlåtelse av markområde som utgör kvartersmark på plankartan. För den kvartersmark som regleras till exploatörens fastighet erhåller kommunen en ersättning om 580 000 kronor. I överenskommelse om fastighetsreglering framgår att exploatören överläter mark som utgör allmän plats utan ersättning. Likaså framgår att kommunen erhåller servitutsrättighet för allmän gångtrafik över exploatörens fastighet utan ersättning.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Förslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. senast den 30 juni 2021.

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

- 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 den kommunala fastigheten Erstavik 25:7 utan ersättning. Den del av Erstavik 25:7 och Erstavik 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 markföroreningar:
 - 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 erlägga för berörd mark, eventuell överskridande kostnad för sanering får exploatören bekosta,
- inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta ägas av kommunen 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 exploateringsområdet. För VA-anläggningen är åtagandet avgränsat att endast avse den egna fastighetens behov.
- Kajpromenaden uppförs inom exploatörens fastighet och kommunen ges rättighet att nyttja den för allmännyttig gångtrafik. Fastighetsägaren tar på sig skötsel och underhåll av anläggningen.
- Ett separat genomförandeavtal mellan Nacka vatten och avfall AB tecknas som hanterar utbyggnaden och finansieringen av den allmänna VA-anläggningen. Avtalet utgör bilaga till exploateringsavtalet.
- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltningsprogrammet, miljöredovisningen och dagvattenutredningen.
- Allmänna anläggningar som exploatören utför ska överlämnas till kommunen utan ersättning. Exploatören ska, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete.
- Exploatören lämnar en säkerhet, i form av moderbolagsborgen i NewCap AB, för åtagandet i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Föreslaget exploateringsavtal 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 om 580 000 kronor. Eventuell sanering av eventuella markföroreningar inom mark som idag ägs av kommunen, och som ska fortsätta dels ägas av kommunen efter exploaterings genomförande dels ha samma användningsområde i detaljplanen, ska bekostas av kommunen



I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kommunens interna administrativa arbete, säkerhet för åtaganden ställs i form av moderbolagsborgen. Kostnader för planläggning och förstudie regleras i tidigare upprättat ramavtal med exploatören. Exploatören har i skrivelse till kommunen framfört synpunkter på ramavtalets efterlevnad och debitering avseende planarbetet och förstudien. Diskussioner om detta pågår med exploatören.

Drift- och underhållskostnader

Vid färdigställande av allmänna anläggningar överlämnar exploatören till kommunen de förbättrande och uppförda anläggningarna. Saltsjöbadsvägen breddas, förses med gångbana och förbättras med belysning etc. Den nya utformningen av vägsträckan bedöms öka kommunens drift- och underhållskostnader med cirka 150 000 kronor/år. För anslutning till strandlinjen iordningställs en allmän gångväg inom parkmark och befintlig (allmän) brygga. För gångväg och brygga sker ej någon vinterskötsel. Drifts- och underhållskostnaden bedöms till cirka 5 kronor/år för parkanläggningarna. Kajpromenaden, som anläggs inom kvartersmark, utförs och sköts i enlighet med upprättat avtal mellan exploatören och Nacka kommun. Kommunen bedöms därmed inte belastas av drifts- och underhållskostnader för kajpromenaden.

Konsekvenser för barn

Föreslaget exploateringsavtal reglerar utbyggnad och finansiering av gångbana längs Saltsjöbadsvägen vilket är en åtgärd som bedöms förbättra säkerheten för barn som går och cyklar denna sträcka.

Bilagor

Förslag till exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka