

Kommunstyrelsen

## **Avsteg från exploateringsavtal, Kvarnholmen, E5 – Kvarnholmsplatån**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna avsteg från det av kommunfullmäktige 27 april 2015 träffade exploateringsavtalet för Kvarnholmen, etapp 5 – Kvarnholmsplatån, genom att ingå föreslaget tilläggsavtal i enlighet med bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Kommunen och exploatören Kvarnholmen Utveckling AB träffade 2015 ett exploateringsavtal för del av Kvarnholmen, etapp 5. Enligt § 7 i exploateringsavtalet har exploatören åtagit sig att projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar och därefter lämna över dessa till kommunen.

Det har i samband med utbyggnaden av Kvarnholmen, etapp 5, uppmärksammats att genomförandet av en trappa och gångväg, planerad från Kvarnholmsvägen upp mot Tre Kronors väg, skulle innebära ingrepp i naturen samt är olämplig ur säkerhetsynpunkt. Då de i övrigt tilltänkta stråken på Kvarnholmen har utförts, eller planeras fortsatt att utföras, utgör ett avsteg för utbyggnaden av nämnd trappa och gångväg inte ett hinder för att fortsatt enkelt ta sig runt i området.

Avsteget från att bygga ut tänkt trappa och gångväg från Kvarnholmsvägen upp till Tre Kronors väg innebär uteblivna kapitalkostnader för kommunen på cirka 135 000 kronor första avskrivningsåret samt uteblivna driftkostnader på omkring 85 000 kronor per år. Nuvärdesberäkning visar att kommunens kostnader vid utbyggnad av anläggningen överstiger utbyggnadskostnaden med stor marginal.

## Ärendet

### Bakgrund

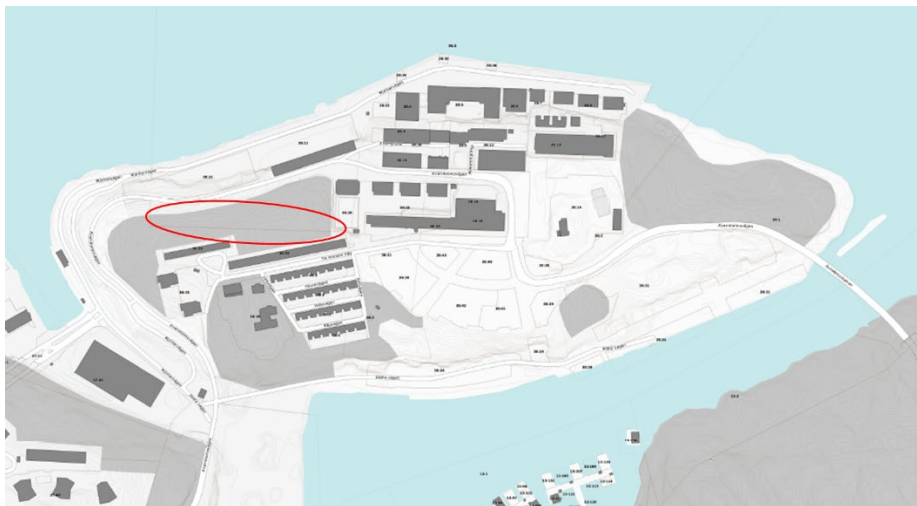
Kommunen och exploatörerna Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 7 AB och Holmenkvarnen 6 AB, tillsammans kallade exploatören, har ingått exploateringsavtal, antaget av kommunfullmäktige 27 april 2015, § 117, för del av Kvarnholmen, etapp 5. Exploatörerna är ägare av fastigheterna Sicklaön 38:1, Sicklaön 38:2 och Sicklaön 38:3.

I praktiken, och i enlighet med § 25 *Överlåtelse av avtalet* i exploateringsavtalet, utgör Kvarnholmen Utveckling AB org.nr. 556710-5514, den avtalspart kommunen för talan med.

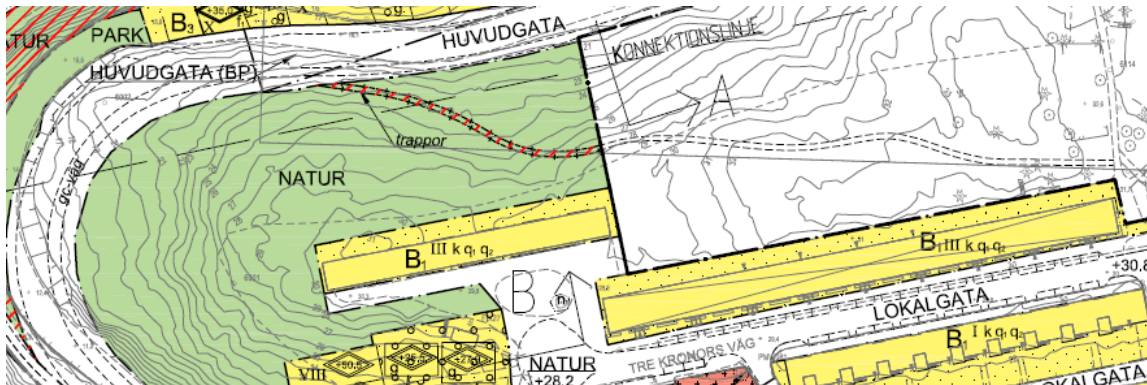
Enligt § 7 *Allmänna anläggningar* i exploateringsavtalet ska exploatören projektera, utföra och bekosta de allmänna anläggningar som omfattas och beskrivs i bilaga 3 till exploateringsavtalet och illustreras i bilaga 5. Anläggningar som i detaljplanen utgör allmän plats överlämnas, efter sitt utförande i enlighet med § 7, till kommunen vederlagsfritt enligt bilaga 4.

### Avsteg från exploateringsavtal

I samband med utbyggnaden av Kvarnholmen, etapp 5, har det uppmärksammats att verkställandet av den tilltänkta trappan och gångbanan, enligt § 7, från Kvarnholmsvägen upp till Tre Kronors väg skulle innebära större ingrepp i naturmarken som inte går att återställa. Det har också uppmärksammats att tilltänkt anslutningspunkt för trappan vid Kvarnholmsvägen är belägen vid en kurva, varför det skulle utgöra en säkerhetsrisk att korsa Kvarnholmsvägen vid denna plats.



Figur 1. Bilden visar Kvarnholmen. Inringat i rött är området för gångväg och trappa.



Figur 2. På bilden ses det planerade gångsträket samt placering av trappor.

Planenheten har gjort bedömningen att övriga genomförda och planerade stråk för att binda samman Kvarnholmen uppfyller målet om tillgängliga och sammankopplade rörelsemönster i området, i enlighet med exploateringsavtalet. Att inte bygga trappan och gångvägen medför också att mer naturmark kan bevaras. Med anledning av ovan givna skäl har exploateringsenheten bedömt att ett avsteg från 7 § i exploateringsavtalet avseende utbyggnaden av den tilltänkta trappan och gångvägen från Kvarnholmsvägen upp till Tre Kronors väg är att föredra.

Enligt exploateringsavtalet ska mark som överläts till kommunen inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Området för gångvägen och trappan ämnar hanteras tillsammans med omkringliggande naturmark med avseende på sanering förutsatt att avsteget godtas. Dialog pågår mellan kommunens tillsynsmyndighet och Kvarnholmen Utveckling AB i enlighet med exploateringsavtalet.

## Ekonomiska konsekvenser

Vid överlämning av allmänna anläggningar till kommunen har investeringar i stadsbyggnadsprocessen, genom kapital- och driftkostnader, en effekt på natur- och trafiknämndens budget.

Utbyggnadskostnaden av trappa och gångväg uppskattas till cirka 3,7 miljoner kronor. Avsteget medför en uppskattad utebliven kapitalkostnad för kommunen på 135 000 kronor första avskrivningsåret samt uteblivna driftkostnader för allmänna anläggningar med cirka 85 000 kronor per år. Nuvärdesberäkning visar att kommunens kostnader vid en utbyggnad av anläggningen överstiger utbyggnadskostanden med stor marginal.

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har positiva konsekvenser för barns säkerhet. Den bevarade naturmarken kommer fortsatt bidra till en hög stadskvalitet på Kvarnholmen.



## **Bilagor**

Bilaga 1 – Förslag till tilläggsavtal

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Torbjörn Granberg  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad