

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB, org. nr. 556959-1349, avseende detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra en konvertering av befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt, i en mindre del, till förskolelokaler.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och, på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, även utför mindre delar av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt att kommunens arbete i samband med detta säkerställs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen och exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.

Exploateringsavtalet innebär ett kommunalt övertagande av allmän plats inom detaljplanen.

Projektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtätning av Nacka strand.

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra en konvertering av befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt, i en mindre del, till förskolelokaler.

Kommunen övertar ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen. De allmänna anläggningarna som övertas ska uppfylla kraven i kommunens tekniska handbok.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslag till detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2, genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka 369:32 AB är vid avtalets undertecknande ett helägt dotterbolag inom Carlylekoncernen. Carlyle och Oscar Properties har ingått avtal om att 50% av ägandet övergår till Oscar Properties när detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Nacka 369:32 AB att:

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Exploatören utför en mindre del av de allmänna anläggningarna på grund av tekniskt komplicerade förhållanden.
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören erlägger 112,50 kronor/m² BTA (ca 3 milj. kr) som medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören åtar sig att följa till detaljplanen medföljande miljöredovisning.
- Exploatören lämnar säkerhet i form av moderbolagsgaranti för rätta fullgörandet av exploateringsavtalet senast när Exploatören undertecknar detta avtal.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelser samt övriga fastighetsbildningsfrågor som rör kommunen. Exploatören svarar gentemot kommunen för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Marköverlåtelseerna sker utan ersättning.
- Exploatören ska tillhandahålla/uthyra lokaler och utemiljö för förskola med fyra avdelningar.
- Exploateringsavtalet innebär att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för det inom Nacka strand centralt belägna Torggaraget. En mindre del av garaget är beläget under det kontorshus som i aktuellt förslag till detaljplan planläggs för bostäder. Torggaraget ska svara för en stor del av befintliga och tillkommande bostäders och verksamheters parkeringsbehov inom Nacka strand.

Ekonomiska konsekvenser

I exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB säkerställs exploatörens finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt att medfinansiering av tunnelbanan till Nacka erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.



Bilagor

Exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB med tillhörande handlingar.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Anders Lind
Projektledare