

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 noterar att den detaljplan som exploateringsavtalet avser inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått erforderligt avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger därför ärendet om exploateringsavtal i avvaktan på att sådant avtal mellan exploatören och SL ingås.

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 Sägtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter även att ett avtal avseende en bullerskärm mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat. Likaså ska ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås. Avtalen ska ingå som bilagor till exploateringsavtalet.

Exploatören ska utföra och bekosta alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering. Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd för 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.

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 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.

Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter att ett avtal avseende uppförande och finansiering av en bullerskärm längs med del av Saltsjöbanan mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat av båda parterna. Avtalet ska ingå som bilaga till exploateringsavtalet. Likaså ska ett genomförandavtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås som biläggs 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:

- 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 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 erlagga 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 avtal 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.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef

Martin Håkansson
Projektledare