

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2019/605  
Stadsbyggnadsprojekt  
Västra Nacka strand- dp 5, kaj  
(9259)

Kommunstyrelsen

## **Principöverenskommelser och andra avtal, Västra Nacka strand**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut

1. Kommunen ska ingå föreslagen principöverenskommelse, servitutsavtal, avtal om drift med mera och överenskommelse om framtida ledningsrätt med Oscar Properties 27 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslagen principöverenskommelse med Nacka 6 AB.

### **Sammanfattning**

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand ska två separata detaljplaner tas fram. Syftet är att kunna underlätta framdriften i de båda delområdena. I samband med uppdelningen till två detaljplaner avser kommunen att ersätta redan tecknat ramavtal från år 2014 för området med två principöverenskommelser, en för respektive detaljplaneområde.

För fastigheten Sicklaön 13:135 inom detaljplan 5a, kajen har exploitören för avsikt att stycka av fastigheten till två separata fastigheter. Den södra fastigheten avses exploateras i enlighet med detaljplaneprogrammet, men den norra delen, där röda bodarna och kajen ingår, avses även fortsättningsvis innehålla kontor/verksamhetslokaler och kommer således inte att exploateras.

Den nya inriktningen i projektet innebär att kommunen inte kommer att ta över befintlig kajanläggning. Allmänhetens tillgång till området säkras istället genom föreslaget servitutsavtal och via en kommunal gata i den kommande detaljplanen. Driften för servitutsområdet regleras i det föreslagna driftavtalet. För att säkra utvecklingen av stadsbyggnadsprojekten i Nacka strand behöver kommunen också ingå föreslagen överenskommelse om framtida ledningsrätt gällande allmänna vatten- och avloppsledningar.

Enligt föreslagna principöverenskommelser får kommunen kostnadstäckning för sina kostnader under projektets plan- respektive genomförandeskede.

## Ärendet

### Principöverenskommelser inom detaljplan 5a, kajen och detaljplan 5b, berget

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand ska två separata detaljplaner tas fram istället för en detaljplan, se figur 1. Önskan om att ta fram två detaljplaner kommer från exploitören. Även kommunen anser att det finns fördelar med att utföra denna uppdelning. Syftet med två separata detaljplaner är att underlätta framdriften inom respektive detaljplaneområde. Information om uppdelningen delgavs miljö- och stadsbyggnadsnämnden på möte 26 juni 2019.



Figur 1: Preliminär avgränsning för de två separata detaljplanerna inom stadsbyggnadsprojektet

I samband med uppdelningen till två separata detaljplaner avser kommunen ersätta redan tecknat ramavtal för området (beslutat av kommunfullmäktige den 16 juni 2014, § 116) med två principöverenskommelser, en för respektive detaljplaneområde. Anledningen till detta är att förutsättningarna för exploatering av området har förändrats sedan ramavtalet tecknades.

#### Detaljplan 5a, kajen

Principöverenskommelsen inom detaljplan 5a, kajen berör utveckling av markområdet inom hela fastigheten Sicklaön 13:87 och del av fastigheten Sicklaön 13:135, se figur 2 nedan.

För fastigheten Sicklaön 13:135 har exploitören lämnat in en ansökan till lantmäterimyndigheten avseende avstyckning av fastigheten i två separata fastigheter. Den södra fastigheten avses fortfarande exploateras i enlighet med detaljplaneprogrammet, men den norra delen, där röda bodarna och kajen ingår, avses även fortsättningsvis innehålla kontor/verksamhetslokaler och kommer således inte att exploateras, se figur 3 nedan. Detta innebär att kommunen inte längre avser att överta kajen och strandpromenaden, utan det området kommer även framgent att utgöra privatägd kvartersmark. Allmänhetens tillgång till området säkras genom ett servitutsavtal och via en kommunal gatan i den kommande detaljplanen, se vidare under avsnittet ”Servitutsavtal samt avtal om drift för allmän gång- och cykelväg”.



Figur 2: Redovisning av berörda fastigheter för respektive principöverenskommelse.



Figur 3: Exploatering inom rödmarkerat område. Vitmarkerat område bevaras.

### Detaljplan 5b, berget

Principöverenskommelsen inom detaljplan 5b, berget berör utveckling av markområdet inom hela fastigheten Sicklaön 13:24 och del av fastigheten Sicklaön 13:138, se figur 2 ovan.

### Huvudsakligt innehåll i förslag till principöverenskommelser

Föreslagna principöverenskommelser för detaljplan 5a, kajen och detaljplan 5b, berget innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- Att kommunen ska planlägga mark inom detaljplanen 5a, kajen och detaljplan 5b, berget med cirka 7 000 respektive 8 000 kvadratmeter ljus bruttoarea bostäder med möjlighet till mindre verksamhetslokaler i bottenvåningarna.
- Att utveckla det offentliga rummet genom ut- och ombyggnation av allmänna anläggningar som kommunen ska vara huvudman för.
- Att planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i beslutad startpromemoria (beslutades på delegation och noterades till protokollet för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016, § 10).
- Att exploatören ska bekosta genomförandet av samtliga arbeten på kvartersmark och allmänna anläggningar inom detaljplanerna.
- Att exploatören ska överlämna blivande allmän platsmark samt upplåta allmänna ledningar utan ersättning till kommunen eller ledningsägare.
- Att exploatören ska erlægga medfinansiering av tunnelbanan till Nacka i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer.

### Servitutsavtal samt avtal om drift för allmän gång- och cykelväg

Kajområdet och de röda bodarna inom detaljplan 5a, kajen ska fortsatt ägas av en privat aktör. För att säkra att allmänheten fortsatt har tillgång till och kan passera genom området föreslås att ett avtalsservitut tecknas mellan kommunen, ägare till fastigheten Sicklaön 14:1, och Oscar Properties 27 AB, ägare till fastigheten Sicklaön 13:135. Servitutet innebär att allmän gång- och cykeltrafik ska kunna passera inom rödmarkerat område, se figur 4 nedan.

Ägaren till Sicklaön 13:135, Oscar Properties 27 AB, har det fulla ansvaret för underhåll av servitutsområdet. Servitutet upplåts utan ersättning från kommunen.



Figur 4: Rödmarkerat område visar var allmän gång- och cykeltrafik ska kunna passera i detaljplan 5a

Driften för servitutsområdet regleras i det föreslagna driftavtalet. Fortsatt drift av servitutsområdet kommer att utföras av ägaren till fastigheten Sicklaön 13:135 och någon ersättning för detta ska inte erläggas. Driftavtalet gäller så länge servitutsavtalet är giltigt.

### **Överenskommelse om framtida ledningsrätt**

För att säkra utvecklingen av detta och kringliggande stadsbyggnadsprojekt behöver föreslagen överenskommelse om framtida ledningsrätt tecknas mellan kommunen och exploitören. Överenskommelsen reglerar behovet av att ett markområde inom del av fastigheten Sicklaön 13:135 reserveras för ett kommande anläggande av allmänna vatten- och avloppsledningar. Enligt överenskommelsen ska ägaren till fastigheten Sicklaön 13:135 vederlagsfritt upplåta berört markområde till kommunen alternativt till kommunens bolag Nacka vatten och avfall AB för att i framtiden anlägga, drifva och underhålla allmänna vatten- och avloppsledningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetena, både vad gäller kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören bekostar genomförandet av samtliga arbeten på kvartersmark och allmänna anläggningar inom detaljplanerna. Exploatören kommer även ekonomiskt att bidra till medfinansiering av tunnelbanan. Kommunen får därmed kostnadstäckning för genomförandet av projektet.

Alla ekonomiska åtaganden kopplade till genomförandet av stadsbyggnadsprojektet kommer att regleras i detalj i kommande exploateringsavtal innan respektive detaljplan antas.



## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut ger förutsättningar för fortsatt detaljplanering för berörda markområden och konsekvenser för barn ska beskrivas i kommande planhandlingar alternativt separat tjänsteskrivelse för de berörda detaljplanerna. I övrigt innebär detta beslut inga särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

- Bilaga 1 Principöverenskommelse med Oscar Properties 27 AB, inkl. bilagor till överenskommelsen
- Bilaga 2 Servitutsavtal med Oscar Properties 27 AB, inkl. kartbilaga
- Bilaga 3 Avtal om drift m.m. med Oscar Properties 27 AB, inkl. bilagor till överenskommelsen
- Bilaga 4 Överenskommelse om framtida ledningsrätt med Oscar Properties 27 AB inkl. bilaga
- Bilaga 5 Principöverenskommelse med Nacka 6 AB inkl. bilagor till överenskommelsen

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Fatima Abdul Al  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad