

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal IV till exploateringsavtal för del av Nacka strand Norra branten, Delplan 1, i Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår föreslaget tilläggsavtal IV till exploateringsavtal för del av Nacka strand, Norra branten Delplan 1 med Nacka 13:79 AB gällande avgående åtaganden i exploateringsavtal, i enlighet med bilaga 1.

Beslut enligt ovan förutsätter att Nacka kommun och bostadsrättsföreningen The View har ingått servitutsavtal tillhörande bilaga 1 senast inför kommunfullmäktiges sammanträde den 11 december 2023.

Sammanfattning

Kommunen och exploatören Nacka 13:79 AB har ingått ett exploateringsavtal och tre efterföljande tilläggsavtal till exploateringsavtalet för del av Nacka strand, Norra branten Delplan 1. Enligt exploateringsavtalet och tilläggsavtal I ska exploatören bygga om och separera konstruktioner under bostadshus och gata. Efter att närmare projekteringar har tagits fram har bedömningen gjorts att en fullgod separering av konstruktionerna enligt intentionen i exploateringsavtalet och tilläggsavtal I inte är möjlig till en ekonomiskt försvarbar kostnad. Konstruktionerna föreslås därför ligga kvar och vara gemensamma för bostadshus och gata. Detta innebär att Nacka 13:79 AB:s åtagande om ombyggnation och separering av konstruktioner enligt exploateringsavtal och tilläggsavtal I föreslås utgå vilket regleras genom föreslaget tilläggsavtal IV.

Att de befintliga konstruktionerna blir gemensamma för bostadshus och gata innebär att kommunen och bostadsrättsföreningen The View, så som lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 13:79, behöver ingå servitutsavtal avseende de gemensamma konstruktionerna för

att säkra framtida ansvar och rättigheter för anläggningarna. Servitutsavtalen är en förutsättning för att föreslaget tilläggsavtal IV mellan kommunen och Nacka 13:79 AB kan ingås. Servitutsavtalen ingås på delegation enligt punkt 10.24 i kommunstyrelsens delegationsordning och ska ingås före beslut om föreslaget tilläggsavtal IV fattas i kommunfullmäktige.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen och exploatören Nacka 13:79 AB har ingått ett exploateringsavtal för utvecklingen av Nacka strand Norra Branten, Delplan 1, antaget av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 27 april 2015 § 119, "Exploateringsavtalet", och tre tilläggsavtal till Exploateringsavtalet, antagna av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 16 oktober 2017 § 272, "Tilläggsavtal I", 16 december 2019 § 491 "Tilläggsavtal II" samt 25 april 2022 § 163 "Tilläggsavtal III". Endast Exploateringsavtalet och Tilläggsavtal I är föremål för detta ärende.



Figur 1: Röd linje visar fastigheten Sicklaön 13:79 inom detaljplan för Nacka strand Norra Branten, Delplan 1. Blåstreckad linje visar del av detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3 vari Augustendalsvägen är belägen och som idag ingår i fastigheten Sicklaön 13:79. Svart markering visar var de gemensamma konstruktionerna är principiellt belägna. Insticks-karta visar områdets geografiska läge.

Vid Exploateringsavtalets tecknande var Nacka 13:79 AB lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 13:79. Nacka 13:79 AB har på fastigheten, i enlighet med detaljplan för Nacka strand Norra Branten, Delplan 1, konverterat ett befintligt kontor till bostäder och därefter överlätit fastigheten Sicklaön 13:79 till bostadsrättsföreningen The View.

Inom fastigheten Sicklaön 13:79 finns bärande konstruktioner som är till nytta för både bostadshuset samt för Augustendalsvägen. Den del av Augustendalsvägen som är belägen inom fastigheten Sicklaön 13:79 ska i samband med utbyggnaden av detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3 överlätas till kommunen och bli en kommunal anläggning



belägen inom Sicklaön 14:1. I och med detta kommer de bärande konstruktionerna vara placerade inom två olika fastigheter och vara till nytta för två olika anläggningar med olika fastighetsägare. Enligt § 7.1.1 i Exploateringsavtalet samt § 2 i Tilläggsavtal I ska Nacka 13:79 AB därför bekosta och utföra en ombyggnation av de bärande konstruktionerna med syftet att separera dessa från varandra.

Avtalsservitut avseende gemensamma konstruktioner

Efter att närmare projektering har utförts har det framkommit att en fullgod separering av konstruktionerna, i enlighet med intentionen i exploateringsavtalet och tilläggsavtal I, inte kan uppnås till en ekonomiskt försvarbar kostnad. Nacka 13:79 AB önskar därför att en separering av konstruktionerna inte ska ske. De befintliga bärande konstruktionerna kommer därmed ligga kvar och vara gemensamma för bostadsrättsföreningens bostadshus och kommunens gata vilket kräver att avtalsservitut tecknas mellan kommunen och bostadsrättsföreningen. Avtalsservituten säkrar respektive fastighetsägares behov samt ansvar och rättigheter för de gemensamma konstruktionerna.

De befintliga bärande konstruktionerna belägna inom fastigheten Sicklaön 13:79, och i framtiden även kommunens framtida fastighet, är till störst nytta för ovanliggande bostadsbebyggelse inom Sicklaön 13:79. Konstruktionerna som helhet är därmed att se som nödvändiga för fastigheten Sicklaön 13:79:s användning. De delar av konstruktionerna som i framtiden kommer vara belägna inom kommunens fastighet upplåts med servitut, se bilaga 1 till Tilläggsavtal IV, och blir därmed ett fastighetstillbehör till Sicklaön 13:79.

Kommunen har ett fortsatt behov av konstruktionerna för rätten att anlägga, bibehålla, samt för all framtid sköta drift- och underhåll av Augustendalsvägen. Med anledning av detta ges kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom servitutsupplåtelse, se bilaga 2 till Tilläggsavtal IV, rätt att nyttja konstruktionerna för nämnda, men inte uttömmande, ändamål.

Förslag till tilläggsavtal IV

Förslaget att inte separera de befintliga konstruktionerna och låta dessa vara gemensamma för bostadshus och gata innebär att Nacka 13:79 AB:s åtagande avseende ombyggnation av konstruktionerna enligt § 7.1.1 Exploateringsavtal samt § 2 Tilläggsavtal I utgår varför ett tilläggsavtal nu föreslås att tecknas, ”Tilläggsavtal IV”.

För att Nacka 13:79 AB:s åtagandet om ombyggnation av konstruktionerna ska utgå och förslaget Tilläggsavtal IV kan ingås krävs att kommunen och Bostadsrättsföreningen The View, så som lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 13:79, ingår ovan nämnda servitutsavtal. Servitutsavtalen ingås på delegation enligt punkt 10.24 i kommunstyrelsens delegationsordning och ska ingås före beslut om förslaget Tilläggsavtal IV fattas i kommunfullmäktige.



Ekonomiska konsekvenser

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- och driftkostnader hos natur- och trafiknämnden. Beslut om att ingå föreslaget Tilläggsavtal IV innebär inga ekonomiska konsekvenser i sig för kommunen.

Konsekvenser för barn

Beslut om att ingå föreslaget Tilläggsavtal IV bedöms inte ha några större konsekvenser för barn. Utbyggnaden som sker i området till följd av antagna detaljplaner bedöms ha en negativ påverkan på barn under byggtid på grund av trafikomledningar, störningar och buller. I framtiden bedöms detaljplanerna ha en positiv inverkan med säkrare och tryggare gatumuljöer och gångvägar samt utbyggda parker och tillgängliggjorda naturområden.

Bilagor

Bilaga 1 – Förslag till tilläggsavtal IV med tillhörande bilagor

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Projektchef
Exploateringsenheten

Andrea Lundin
Projektledare
Exploateringsenheten