

2020-11-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268
KFKS 2015/399-214

Stadsbyggnadsprojekt 9237

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Nya gatan Elverkshuset

Fastigheten Sicklaön 134:26

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Elverkshuset (org.nr 769630-5171) avseende detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26, stadsbyggnadsprojekt Nya gatan.

Sammanfattning

Föreslaget exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av förslag till detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar, vilket bedöms resultera i cirka 550–600 bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter för verksamheter.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för det ena kvarteret inom planområdet, Kvarter Brytaren. Exploatör för Kvarter Brytaren är Bostadsrättsföreningen Elverkshuset som indirekt kontrolleras av SSM Bygg och Fastighets AB. Exploatören har för avsikt att överlåta fastigheten och därmed exploateringen till en extern part i samband med att exploateringen ska påbörjas. Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan.

Exploateringsavtalet innebär att mark regleras mellan exploatören och kommunen, att kommunen åtar sig att projektera och bygga ut allmänna anläggningar samt ansöka om fastighetsbildning för mindre fastighetsregleringar. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs.

Exploatören erlägger exploateringsersättning för allmänna anläggningar om preliminärt 33 950 000 kronor och medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana om preliminärt 10 370 000 kronor samt erlägger anslutningsavgift för vatten och avlopp till Nacka Vatten och Avfall AB. Exploatören ska även bidra med finansiering till konstnärlig utsmyckning.

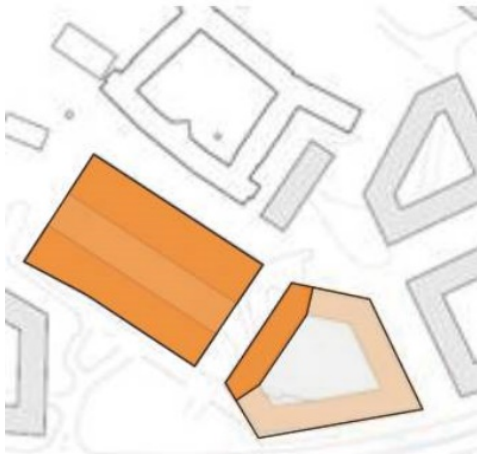
Ärendet

Bakgrund

Planområdet för detaljplan Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m fl. är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järila skola och förskolan Kristallen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling längs med Värmdövägen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka.



Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i februari 2015. Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar. Förslaget bedöms resultera i cirka 550 - 600 bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter för verksamheter.



Orangefärgat område markerar föreslagen bebyggelse inom detaljplanens västra kvarter, Kvarter Brytaren, inom fastigheten Sicklaön 134:26.

Exploatören för det västra kvarteret som omfattar cirka 450-500 bostäder, Kvarter Brytaren, är en bostadsrättsförening som indirekt kontrolleras av SSM Bygg och Fastighets AB. Exploatören har genom ett bolagsförvärv förvärvat fastigheten Sicklaön 134:26 från ett bolag inom SSM:s koncern och Libu Invest AB.

Kommunen har tidigare genom beslut i kommunfullmäktige den 20 juni 2016, §181, KFKS 2016/332–251 tecknat ramavtal med Libu Invest AB och även ett detaljplaneavtal med samma part i juni 2016. Exploateringsavtalet ersätter till fullo dessa avtal.

Huvudsakligt innehåll i föreslaget exploateringsavtal

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Elverkshuset i huvudsak följande:

Mark ska överföras från exploatörens fastighet Sicklaön 134:26 till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11 för att tillskapa en allmäntillgänglig trappa mellan de två kvarteren inom planområdet. Marken ersätts med 360 000 kronor till exploatören. Vidare ska mindre markområden bytas mellan fastigheten Sicklaön 134:26 och de kommunalt ägda fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11. Ingen ersättning ska utgå åt för dessa markbyten.

Exploatören ska sanera den mark som överförs till kommunen för att tillskapa den allmäntillgängliga trappan. För de mindre markområdena sanerar dock kommunen mark som ska överlåtas från exploatören till kommunen och exploatören sanerar mark som ska överlåtas från kommunen till exploatören eftersom det är bättre ur ett genomförandeperspektiv.

En preliminär tidplan för utbyggnad av kvartersmark och allmänna anläggningar för Kvarter Brytaren är bifogat exploateringsavtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas andra kvartalet 2021 och att rivning på kvartersmark för

exploatören planeras starta samma kvartal. Byggnation på kvartersmark beräknas starta fjärde kvartalet 2021 och området beräknas vara färdigställt 2025.

Kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar i området. Exploatören ersätter Kommunen för nedlagda kostnader genom exploateringsersättning. Kommunens arbete innebär i första hand sanering, schaktning, flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och vägar för byggtrafik. När exploatörens bebyggelse på kvartersmark är färdigställd ska kommunen utföra resterande arbeten för de allmänna anläggningarna, det vill säga finplanering av området. Exploatören lämnar en ekonomisk säkerhet om 75 000 000 kronor för genomförande av exploateringsavtalet.

Kommunen ska godkänna exploatörens bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning takkupor, balkonger och entréer. Ett vite ska erläggas om godkännande från Kommunen inte inhämtas.

Exploatören har i samband med att exploateringen påbörjas för avsikt att överlåta fastigheten och därmed exploateringen till en extern part. När exploatören överlåter fastigheten är exploatören bland annat skyldig att tillse att den nya ägaren ska ingå ett hängavtal där samtliga förpliktelser i exploateringsavtalet överläts till den nya ägaren.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp för kommunens kostnader för de allmänna anläggningarna kommer från tomträttsavgäld och markförsäljning av andra områden inom projektet Nya gatan samt exploateringsersättning som erläggs enligt detta avtal.

Utifrån förhållanden vid exploateringsavtalets undertecknande uppgår den exploateringsersättning som exploatören ska erlægga för allmänna anläggningar om preliminärt 33 950 000 kronor och beloppet för medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan uppgår till preliminärt 10 370 000 kronor. Beloppen är baserade på preliminär byggrätt. Slutligt belopp kommer att fastställas i samband med bygglovsprövningar utifrån faktisk ljus bruttoarea.

Exploatören betalar 1300 kr/ljus bruttoarea som exploateringsersättning, vilket har reglerats i det ramavtal som tecknades med exploatören den 10 maj 2016. Ramavtalet med exploatören tecknades och beslutades innan beslutet om exploateringsersättning togs av kommunstyrelsen 9 april 2018 §113 KFKS 2018/168, vilket medför att ersättningen enligt detta avtal är lägre än det som gäller idag.



Halva den preliminära exploateringsersättningen erläggs till kommunen senast 30 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft. Resterande del av beloppet erläggs senast sex månader efter exploatörens byggstart. Exploatörens medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan erläggs senast 30 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektet Nya gatan kommer att generera ett överskott till kommunen.

Konsekvenser för barn

Närheten till Järsla skola och Kristallens förskola innebär att barns dagliga skolmiljö kommer att påverkas och störas under projektets genomförande. I exploateringsavtalet är det avtalat om att exploatören ska beakta närheten till skolan och vidta skäliga och behövliga säkerhetsåtgärder vid utbyggnaden. Vilka åtgärder som kommer att vidtas för att mildra negativa effekter regleras dock inte i avtalet utan kommer bli en viktig fråga för kommande genomförandeplanering och uppföljning.

Efter genomförd detaljplan bedöms detaljplanen i huvudsak innebära positiva konsekvenser för barn och unga, exempelvis genom förbättringar av trafikmiljö, nyskapade vistelseytor på allmän plats, samt möjligheter till bostad.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Elverkshuset inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad

Josefina Blomberg
Projektledare