

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal avseende fastigheten Björknäs 1:52 och del av fastigheterna Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1

Inom Stadsbyggnadsprojekt 9433 Björknäs - Talluddsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget exploateringsavtal mellan Skandia bostäder AB och Nacka kommun.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige medger att kommunstyrelsen får godkänna ändringar eller tillägg av mindre beskaffenhet i exploateringsavtalet i beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Skandia bostäder AB är ägare till fastigheten Björknäs 1:52. Kommunen och Skandia bostäder AB har kommit överens om ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Talluddsvägen på nämnda fastighet. Stadsbyggnadsprojektet ligger längs Talluddsvägen i Björknäs och i anslutning till äldreboendet Sofiero.

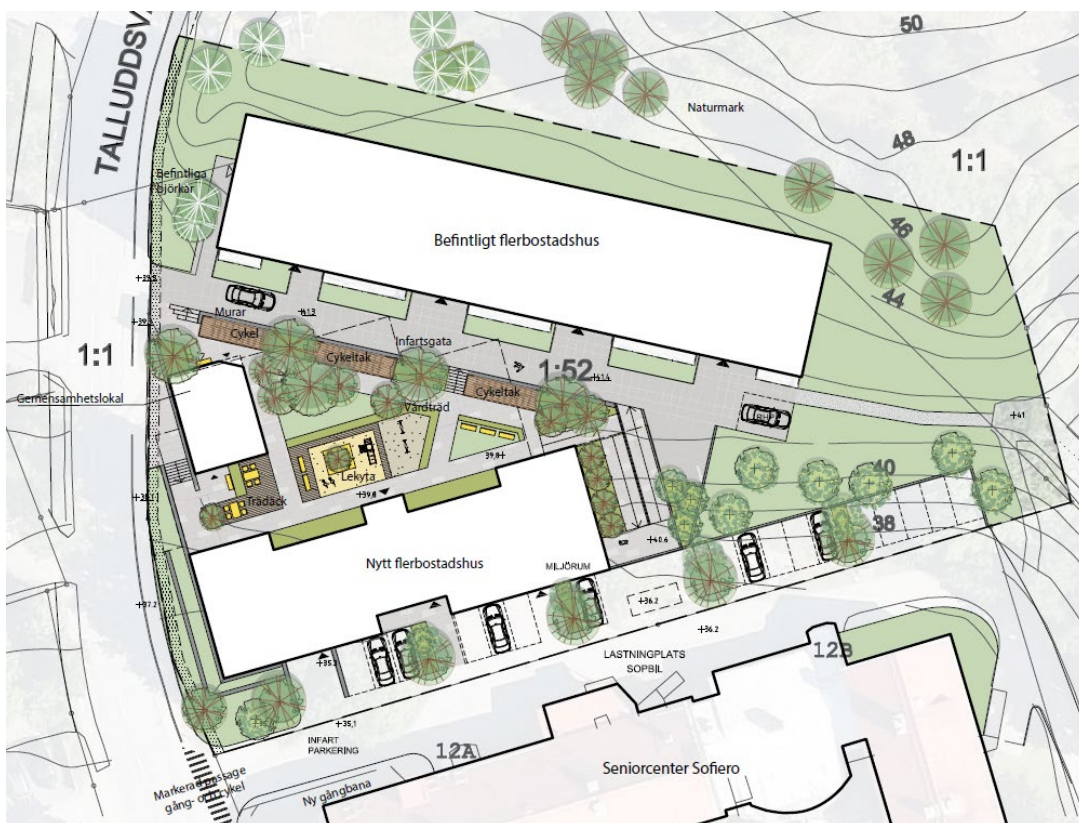
På kvarteretsmarken inom exploateringsområdet på Björknäs 1:52 avser Skandia bostäder AB uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 2625 kvadratmeter BTA bostad, vilka avses fördelas på cirka 22 bostäder.

Nacka kommun och Skandia bostäder AB ska överföra mark enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering mellan Björknäs 1:52, Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1 utan ersättning till endera parten.

Exploateringsavtalet reglerar vidare att bilagt gestaltungsprogram och dagvattenutredning ska följas samt att Skandia bostäder AB är bevandrade med Nacka kommuns principer om parkeringstal vid bygglovsprövning.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Björknäs-Talluddsvägen ligger längs Talluddsvägen norr om äldreboendet Sofiero. Skandia bostäder AB ("Exploatören") äger fastigheten Björknäs 1:52 där bostadsbebyggelsen ska uppföras. Exploatören avser att uppföra 2625 kvadratmeter BTA bostad vilket fördelas på cirka 22 bostäder. Nacka kommun och exploatören har tagit fram bilagt förslag till exploateringsavtal. Förslaget exploateringsavtal behandlades i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 maj 2021, § 112, men utgick från efterföljande sammanträde i kommunstyrelsen den 7 juni 2021, § 204. Anledningen var avvaktande av att en överenskommelse om gemensamhetsanläggning mellan Exploatören och extern part, som utgör bilaga till förslaget exploateringsavtal, skulle undertecknas. Överenskommelsen har nu undertecknats varför ärendet tas upp för beslut igen.



Situationsplan över planområdet med befintligt flerbostadshus, det nya flerbostadshuset, seniorcenter Sofiero samt angöringsvägen söder om det nya flerbostadshuset.

Nacka kommun och Exploatören ska överföra mark enligt bilagd fastighetsreglering mellan Björknäs 1:52, Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1 utan ersättning till endera parten efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ska bekosta samtliga förrättningskostnader avseende överföring av mark mellan parterna.

En förutsättning för att detaljplanen ska vara genomförbar är att rättighet till infartsväg på Björknäs 1:4 säkras samt att parkeringsplatser på Exploatörens fastighet får nyttjas av ägaren till Björknäs 1:4 med stöd av ingånget avtal.

Exploatören ska ansvara för och bekosta åtgärder för markföroreningar, projektering och utförandet av bygg och anläggningsarbete inom kvartersmark, skydd mot vibrationer, buller, återställande – och nödvändiga anslutningsarbeten, m.m. Avtal kan behöva tecknas med respektive ledningsägare.

Exploatören ska följa det gestaltningsprogram som finns som bilaga och samråda med kommunen innan bygglov sökes, då vite annars utgår. Eventuella avsteg från gestaltningsprogrammet ska godkännas av kommunen.

Exploatören ska ersätta kommunen för interna administrativa kostnader för arbete med kvartersmark inom Exploateringsområdet.

Exploatören har tagit del av kommunens del av parkeringstal, miljöredovisning och dagvattenutredning och ska följa dessa.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna med detta avtalsförslag är marginella. Förslaget exploateringsavtal reglerar inte några andra ekonomiska mellanhavanden än skyldigheten för exploatören att ersätta kommunen för upparbetad tid eller konsultkostnader under projektets genomförande. Projektet omfattar inte någon ombyggnation eller nybyggnation av kommunala gator eller anläggningar.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet skapar förutsättningar för lekmöjligheter på nya bostadsgården. Då antal bilar totalt sett blir fler väntas inte trafiksäkerheten öka.

Bilagor

Förslag till exploateringsavtal med Skandia Bostäder AB inklusive bilagor.

Jonas Nylander
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka