

**Handläggare**

Karl Gylje  
08-26482

**Till**

Exploateringsnämnden  
2022-03-24

## Överenskommelse om Tilläggsavtal till avtal om spärrkonto bilagt till överenskommelse av exploatering för Marievik 14-15,19 och 22-30.

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till avtal om spärrkonto bilagt till överenskommelse av exploatering för Marievik 14-15,19 och 22-30.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbar justerat.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Ebba von Platen  
Enhetschef

### Sammanfattning

I väntan på att detaljplanen för Marievik 15 mfl ska vinna laga kraft önskar fastighetsägarna påbörja renoveringen av kaj och utbyggnad av badanläggning. För att kunna göra detta önskar man nyttja det spärrkontoavtal som upprättas som garanti för fastighetsägarnas åtagande att uppföra allmän plats mark men som är villkorat att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringskontoret ser inte att en sådan förändring av ingångs avtal skulle utgöra någon risk för exploateringsnämndens

åtagande och därför har ett tilläggsavtal till spärrkontoavtalet upprättats för att möjliggöra fastighetsägarnas önskan.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till avtal om spärrkonto bilagt till överenskommelse av exploatering för Marievik 14-15,19 och 22-30.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Exploateringsnämnden godkände 2020-12-17 § 40 exploateringsavtal för Marievik 14-15, 19 och 22-30 med fastighetsägarna Stam Ett AB, Stam Sex M 23 Handelsbolag, AMF Pensionsförsäkring AB, Stam Sexton M 25 AB, Stam Sju M 26 AB, BRO Marievik 27 AB, BRO Marievik 30 AB, DB Real Estate Mvik 28 Kommanditbolag, JM AB, Persikorött Marievik Ekonomisk förening samt P-N vik 29 AB. Bilagt till exploateringsavtal finns ett avtal om spärrkonto rörande stadens säkerhet gentemot fastighetsägarnas ansvar för genomförandet av den allmän platsmarken. Bägge avtalen är villkorade att detaljplanen för Marievik vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har enligt exploateringsavtalen bl.a. åtagit sig att utföra en ny kaj (GC-VÄG) enligt detaljplanen. Den befintliga kajen har nått sin tekniska livslängd och måste ersättas. Exploateringskontoret och fastighetsägarna är överens om att åtgärder är brådskande oavsett om detaljplanen vinner lagakraft.

Fastighetsägarna önskar nyttja spärrkontoavtalet för utbyggnad av kajen och önskar därför att spärrkontot görs tillgänglig innan detaljplanen vunnit laga kraft. Exploateringskontoret ser inte någon risk för staden i en sådan förändring och ett tilläggsavtal till spärrkontoavtalet har upprättats för att justera kravet på detaljplanens laga kraft rörande kajutbyggnaden.

## **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden godkände 2020-12-17 § 40 exploateringsavtal för Marievik 14-15, 19 och 22-30. Kommunfullmäktige godkände 2021-02-01 § 12 detaljplan för Marievik 15 m.fl.

Kommunfullmäktiges beslut överklagades till Nacka tingsrätt, mark och miljödomstolen, som avslag överklaganden den 2 juni 2021. Mark- och miljödomstolens dom överklagades till Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, som den 15 november 2021 meddelade att man gett prövningstillstånd. Kommunstyrelsen godkände 2022-02-09 § 44 borgarrådsberedningens svar som

yttrande till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens beslut förväntas under 2022.

## **Överenskommelse om tilläggsavtal till spärrkontoavtal**

Tilläggsavtal till spärrkontoavtalet medger att den av fastighetsägarna gemensamt upprättade samfällighetsföreningen har rätt att använda medel på spärrkontot för att utföra de arbeten som följer av renovering/uppbyggnad av ny kajen inom Marievik 15 markerad som GC-VÄG enligt Detaljplanen.

Tilläggsavtal till spärrkontoavtalet tidigarelägger kravet om att samfällighetsföreningen ska utse en *monitoring surveyor* senast innan entreprenaden startar för att till stadens försäkrans kontrollera kajutbyggnaden.

Exploateringsavtalet och spärrkontoavtalet ska i allt övrigt vara oförändrande och träda i kraft vid detaljplans laga kraft.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur uppförs och bekostas av fastighetsägarna vilka ska överlämnas kostnadsfritt till staden. De framtida driftkostnaderna för staden förväntas öka marginellt.

Staden får full ersättning för sin medverkan vid laga kraft vunna exploateringsavtal.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Samfällighetsföreningen planerar sin byggstart så snart tillgång till spärrkontot kan ges. Ett överlämnande av den första etappen, södra kajen, park och badanläggningen, beräknas till q4 2023.

Ett överlämnande av anläggningarna sker i samråd med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen enligt stadens rutin Ledstången.

### **Risker och osäkerheter**

Exploateringskontoret har samrått med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Exploateringsnämndens åtagande förändras inte genom tilläggsavtalet. Risken att nämnden skulle bli ansvarig för genomförandet av kajen anses som mycket liten och orsakerna till en sådan förändring av riskbilden påverkas inte av tilläggsavtalet till spärrkontoavtalet.

I det fall överklagan till Mark- och miljööverdomstolen får gehör och detaljplanen för Marievik 15 m.fl. återkallas vinner heller inte exploaterings- och spärrkontoavtalet laga kraft. Marken, som efter upprustning skulle överlämnas i stadens ägo förblir privat och upprustningen av kajen mm blir fortsatt fastighetsägarnas ansvar.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret är positivt till tilläggsavtal till avtal om spärrkonto.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Tilläggsavtal till avtal om spärrkonto
2. Spärrkontoavtal