

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheter, Saltsjöbadens centrum

Fastigheterna Tattby 2:3, Tattby 6:2 samt del av Tattby 2:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB avseende utveckling av fastigheten Tattby 2:3, fastigheten Tattby 6:2 samt del av fastigheten Tattby 2:2 inom stadsbyggnadsprojektet Saltsjöbadens centrum.

Sammanfattning

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB är lagfaren ägare till fastigheterna Tattby 2:3 samt Tattby 6:2, vilket innefattar Saltsjöbadens centrum med tillhörande parkeringsplats samt det så kallade "Posthuset" intill station Tippen längs Saltsjöbanan. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram för att möjliggöra bostäder på parkeringsytan samt viss utökning av centrumverksamheten inom de planerade nya bostadskvarteren samt i Posthuset.

Planarbetet är påbörjat och ett tidigare Start-PM har beslutats (Dnr: KFKS 2017/926), som utgår från en tidigare projektidé med högre exploatering än vad som nu är aktuell.

Projektet är ett så kallat byggherreprojekt där fastighetsägaren genom fakturering och exploateringsersättning står för kommunens kostnader för ombyggnation av befintlig allmän plats i anslutning till fastigheterna. Planområdet omfattar del av kommunens fastighet Tattby 2:2. Justering av fastighetsgränser kan komma att bli nödvändigt för att tillskapa lämplig fastighetsbildning, men projektet medger ingen markanvisning för byggrätter.



Ärendet

Ett förslag till principöverenskommelse mellan kommunen och Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB ("Exploatören") har tagits fram gällande framtida utveckling av fastigheterna Tattby 2:3, Tattby 6:2 samt del av fastigheten Tattby 2:2 ("Markområdena") vilket innefattar Saltsjöbadens centrum med tillhörande parkeringsplats samt det så kallade "Posthuset" intill station Tippen längs Saltsjöbanan. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram för att möjliggöra bostäder på parkeringsytan samt viss utökning av centrumverksamheten inom de planerade nya bostadskvarteren samt i Posthuset.

Exploatören är lagfaren ägare av Markområdena. En viss justering av fastighetsgränser kan i framtiden bli nödvändig för genomförandet av detaljplanen, tillskottsmark för nya byggrätter är dock inte aktuell.

Start-PM för ny detaljplan beslutades 2017-11-22 (Dnr: KFKS 2017/926) utifrån en tidigare projektidé med högre exploatering och ny centrumgalleria. Sedan dess har exploateringen minskat och Exploatören har beslutat att behålla nuvarande centrumanläggning. Detaljplaneområdet omfattas i sin helhet av Markområdena samt intilliggande, befintlig allmän platsmark inom kommunens fastighet Tattby 2:2. Samråd för det nya planförslaget planeras till vårvintern 2021 och antagande av detaljplanen planeras till hösten 2023.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdena som avses planläggas som allmän plats. Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till kommunens arbeten. Exploatören ska ersätta kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från kommunen.

För detaljplanarbetet har Exploatören träffat ett plankostnadsavtal med kommunen, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

Utvecklingen av Markområdena och detaljplanen kan förutsätta om-, ny- och tillbyggnad av allmänna anläggningar, både lokal och övergripande infrastruktur, såsom gator, vägar eller torg.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till kommunen enligt kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av kommande exploateringsavtal, gällande riktlinjer för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande åtgärder. Exploateringsersättningen ska erläggas för faktiska eller beräknade kostnader.

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



Konsekvenser för barn

Principöverenskommelsen medför positiva konsekvenser för barn genom att tillgängligheten, tryggheten och säkerheten i området kommer att öka.

Bilaga

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Mikael Jönsson
Projektledare, konsult
Exploateringsenheten Nacka