

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS 2017-00769

§ 301

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen, fastigheterna Sicklaön 362:2 m fl, Jarlaberg

Utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 4 och 5 nedan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring med Nacka Energi AB, org.nr. 556017-9532, avseende gestaltning av blivande elnätstation vid Enspännarvägen 3 vid fastigheten Sicklaön 14:1 inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen, enligt bilaga 3 till detta ärende. Beslutet är villkorat av punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med JM AB publ, org.nr. 556045-2103, för fastigheterna Sicklaön 362:2 och Sicklaön 41:3 samt del av fastigheten Sicklaön 14:1 inom stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen, enligt bilaga 2 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 med 60,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 81,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 20,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 5 nedan.
5. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 med -16,6 miljoner kronor netto för år 2026 och framåt. Detta fördelat på 1,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 17,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Projektet möjliggör cirka 350 nya bostäder med lokaler för handel i bottenvåning. Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

stadsbyggnadsnämnden 2018. Sedan dess har kommunen avvaktat med beslutet om antagande av detaljplanen eftersom exploatören och kommunen inte kommit överens om det exploateringsavtal som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark, ett exploateringsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör, en begäran om budget för att slutföra återstående projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.

Kommunen har nu tagit fram ett förslag till exploateringsavtal med exploatören tillika markägaren JM AB publ. Enligt exploateringsavtalet ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar, med undantag av gatan mellan exploatörens två kommande bostadskvarteren som exploatören ansvarar för utbyggnaden av. De allmänna anläggningarna bedöms vara klara 6 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören erlägger exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) belägna främst utanför planområdet om totalt cirka 64 miljoner kronor, medfinansiering för tunnelbanan om cirka 25,5 miljoner kronor samt erlägger en ersättning till kommunen för marköverföringar om cirka 7,3 miljoner kronor för genomförandet av detaljplanen. Utöver detta bekostar exploatören kommunens återstående kostnader för framtagande av detaljplanen genom plankostnadsavtal och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. De allmänna anläggningarna medför ökade driftkostnader om 0,4 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 1,0 miljoner kronor (år 1).

Budget föreslås tilldelas för Enspännarvägen 99924700 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, samt beviljas för år 2026 och framåt, med totalt 44,3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 82,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 37,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 38,5 miljoner kronor, exklusive medfinansiering av tunnelbanan om 25,5 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och anläggningsenheten, daterad den 1 december 2022

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Exploateringsavtal

Bilaga 3 Avsiktsförklaring Nacka Energi AB

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten och anläggningsenheten – och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Andreas Andersson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Planerna kring projektet Enspännarvägen är övervägande positiva, men vi har under hela planeringen av projektet påpekat bristen på förskoleplatser. Det måste finnas en plan för var förskoleplatserna kring Jarlaberg ska finnas, och i nuläget har flera detaljplaner i närområdet genomförts utan att tillföra några nya förskoleenheter. Vi värnar mindre enheter och om inte fler byggs är risken att de nuvarande sväller i storlek. De pågående och planerade detaljplanerna i närområdet kommer så småningom sina och det vore olyckligt om närliggande naturområden hastigt måste ta i anspråk för att lösa en framtida platsbrist på grund av dålig planering. Tillgången till förskoleplatser när de boende i Jarlaberg måste säkras såväl innan som efter det att Bergs Gård så småningom färdigställts.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan tycker att det är av yttersta vikt att närboendes åsikter beaktas. Under ombyggnadsarbetet så är det viktigt att de vägar som är öppna för biltrafik men också för cykel- och gångtrafikanter är trygga. De tillfälliga gångvägar som byggts i samband med tunnelbanebygget i närheten av gångbron över mot Nacka Forum är katastrofala med höga plank, dålig sikt och tvära kurvor vilket gör det otryggt att gå där då cyklar kommer snabbt och ingen har insyn pga planket på båda sidor. Det är av extra vikt att trafikmiljön är säker här under ombyggnationen eftersom det ligger bredvid en skola och många barn går denna väg både morgon och kväll.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet röstade ja till planförslaget 2018 och står även bakom dagens genomförandebeslut. Förslaget ser bra ut och platsen är bra vald med tanke på det extremt tunnelbanenära läget. Miljöpartiet välkomnar tydliga gröna ambitioner i planarbetet med medskicket att redovisa kompensationsåtgärder samt hur minskad grönyta ersätts så det blir tydligt på vilket sätt exploatering och markutnyttjande kan bidra positivt till utveckling av natur och ekosystem.

För oss är det en stor klimatnytta med så kollektivtrafknära bostäder som tyvärr sker på bekostnad av en del naturmark, varför kompensationsåtgärder blir än viktigare. Vi kan konstatera att både Nackalistan och Vänsterpartiet svängt i frågan sedan valet hösten-22 och nu röstat för exploatering av naturmark till skillnad mot tidigare utfästelser att lämna hela skogen kring Nacka vattentorn orörd. Vi i Miljöpartiet var väldigt tydliga inför valet med att vi inte kunde lova att lämna hela skogen orörd. Vi ser fram emot en beskrivning på hur Nackalistan och Vänsterpartiet ska lyckas med att både exploatera och lämna skogen orörd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Vi vill också skicka med betydelsen av lekfulla gårdar. Det kan vara gårdar som utformas med rörelse och lekfullhet i åtanke, med buskar som tål att springas runt och mellan, stenar som kan hoppas till och från, en liten sandlåda, en koja... gårdar och miljöer som stimulerar lek och fantasi, för barn och vuxna.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------