

6 mars 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS 2002-00007

§ 86

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100, fastigheten Sicklaön 37:41, Finnboda

Startpromemoria, principöverenskommelse, tilläggsavtal till exploateringsavtal samt budget för detaljplaneskedet

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Finnboda industrilokaler HB och elva bostadsrättsföreningar enligt bilaga 2 till detta ärende.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Finnboda Industrilokaler HB, enligt bilaga 4 (reviderad 2023-02-27) till detta ärende.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100 med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda startade 1998 och utmynnat i bland annat detaljplan DP 313. Exploatören Finnboda Industrilokaler HB (FIHB) har byggt ut bostäder i flera bostadsrättsföreningar och för dessa gemensamma anläggningar i området. Mellan bostadsrättsföreningarna gemensam mark och anläggningar ligger inom fastigheten Sicklaön 37:41, som ägs av FIHB. Bostadsfastigheterna ägs av bostadsrättsföreningarna. Avsikten har varit att bilda gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anläggningarna såsom gator och VA.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012, § 129, att kommunen skulle inleda förhandlingar om detaljplanläggning och kommunalt övertagande av bland annat kajer från

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

6 mars 2023**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**
Kommunstyrelsen

bostadsrättsföreningarna/FIHB. Förhandlingar om detta har pågått mellan kommunen och FIHB sedan dess. Parallellt har ärenden om inrättande av gemensamhetsanläggningar för övriga gemensamma anläggningar i området pågått hos Lantmäteriet utan att kunna slutföras. De enskilda bostadsrättsföreningarna har i sin tur framfört önskemål om att kommunen ska ta över även andra anläggningar än kajer och industriminnen. Kommunen har utrett den senare frågan och kommit fram till att det är allmänt motiverat att kommunen detaljplanlägger för allmän plats och tar över huvudmannaskapet även för gator, torg, del av VA-anläggning samt naturmark inom området.

I ärendet presenteras förslag till inriktningsbeslut med start-pm och avtal samt ansökan om budget för att inleda arbetet med, och senare kunna genomföra, detaljplan med syfte att införa kommunalt huvudmannaskap för vissa anläggningar i Finnboda.

Av start-pm framgår att projektet ska pröva möjligheterna att detaljplanlägga befintliga allmänna anläggningar planlagda som kvartersmark som allmän platsmark. Avsikten är att det ska införas kommunalt huvudmannaskap för anläggningar såsom bland annat gator, GC-vägar, torg, kajer, dagvattenledningar och delar av befintliga VA-anläggningar.

Det föreslås en principöverenskommelse mellan kommunen, FIHB och elva bostadsrättsföreningar. I principöverenskommelsen definieras vilken mark som ska detaljplanläggas som allmän plats, hur återstående kvartersmark inom Sicklaön 37:41 ska fördelas till enskilda bostadsfastigheter och hur anläggningsförrättningar ska genomföras för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap. Även principerna för fördelning av detaljplanekostnaderna regleras i avtalet.

Det föreslås tecknas tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan kommunen och FIHB. I avtalet anges hur genomförandet av överlämningen av anläggningar ska gå till samt vilka ersättningar som ska utgå.

Budget föreslås tilldelas för Finnboda varv 9242917100 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Efter beredningen i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 februari 2023 har bilaga 4 tilläggsavtal ändrats enligt följande; § 4.1 har delats upp i två underparagrafer 4.1.1 Kajer och pirar och § 4.1.2 VA-anläggning, varav texten i § 4.1.2 är ny med innebörden att delar av VA-anläggningen är bristfällig och ska åtgärdas. Vidare har § 10.1 Ersättning till kommunen ändrats så att Exploatören ersätter kommunen med 43,5 miljoner innefattande ersättning för att kommunen åtgärdar även konstaterade brister i VA-anläggning. Det ska

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

6 mars 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

noteras att detta innebär en höjning av ersättningen till kommunen med totalt 500 000 kronor jämfört med tidigare förslag på tilläggsavtal.

Till följd av detta har ändringar även gjorts i tjänsteskrivelsen, avsnitten Tilläggsavtal, Ekonomiska konsekvenser samt tabell 2 och tabell 4. I avsnittet Ekonomiska konsekvenser har även lagts till en mening om investeringskostnaden för det skyddsrum kommunen ska förvärva och konsekvenserna för projektets ekonomi om investeringskostnaden ska belasta projektet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten, daterad den 3 januari 2023, reviderad den 27 februari 2023

Bilaga 1 Karta över planområdet

Bilaga 2 Start-PM

Bilaga 3 Principöverenskommelse

Bilaga 4 Tilläggsavtal till exploateringsavtal, reviderad 2023-02-27

Bilaga 5 Ärendeöversikt

Bilaga 6 Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 februari 2023 § 14

Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att arbeta in följande i startpromemorian:

1. Att planområdet utökas med gångvägen mellan Finnboda och Vilans skola.
2. Att planområdet utökas med trappan mellan Finnboda och Finnbodaberget.
3. Att planområdet utökas med torget framför ICA Nära Finnboda
4. Att planarbetet noga ser över trafiksituationen på Finnboda varvsväg samt parkeringssituationen på kajen.
5. Att skyddsrummet som ligger på Finnboda varvsväg beaktas i planarbetet och att ett eventuellt övertagande av kommunen utreds.
6. Att en möjlig placering av hundrastgård utreds i planarbetet.

Cecilia Gardner Larsson (M) yrkade, med instämmande av Emma Eide (C) och Gunilla Grudevall Steen (L), bifall till det utsända förslaget från exploateringsenheten och planenheten.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten och planenheten, samt förslaget om återremiss från Mikael Carlsson.

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

6 mars 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade avslagit förslaget.

Därefter konstaterade ordföranden att det bara fanns ett förslag till beslut avseende sakfrågan – förslaget från exploateringsenheten och planenheten – och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Ella Tegsten lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Detta är ett ärende som pågått under en lång tid och vi socialdemokrater är positiva till att ett inriktningsbeslut och en principöverenskommelse äntligen kommer på plats. Samtidigt noterar vi att det inte är första gången som projekt startas upp där kommunen avsäger sig ansvaret för till exempel vatten och avlopp, vägar och allmänna ytor. Efter ett antal år återkommer sedan kommunen för att överta ansvaret för just det allmänna som vatten och avlopp, vägar, torg, kajplatser med mera. Något som vi socialdemokrater ofta anser borde legat under kommunens ansvar redan från början.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Mycket i förslaget är bra, vi tycker dock att planområdet skulle behöva öka enligt vårt förslag för att få en helhet i planeringen av området. Att utveckla denna del på ett bra sätt, få till ett levande torg, säkra och välskötta gångvägar samt utreda möjligheterna till en hundrastgård skulle öka områdets attraktivitet och vara positivt inte bara för närboende utan för hela kommundelen.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det är ett ärende som på gått sedan 1990-talet och oklarheter som fanns i starten mellan parterna och senare även med ett flertal bostadsrättsföreningar är fortfarande olösta. Nacka kommun har i över tio år verkat för att frågorna ska bli lösta. Det är ett positivt förslag till lösning att kommunen övertar ett flertal ansvar och gör mer allmänplatsmark. Om det kan gå att få konsensus mellan alla parter i den här frågan nu vore riktigt bra. Att kunna lägga kommunens resurser på klimat och miljöarbete istället.

Det saknas i startPM projektmål för miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen och det förklaras på ett bra sätt. Mycket bra att frågan ändå lyfts upp och kommenteras på ett sakligt sätt.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Det är synd när det inte blir rätt från början så att man måste göra om i efterhand och ta över ansvaret för kvartermarken. Det finns ett stort värde i att allmänna platser, som kajer och husens mellanrum, är i allas vår ägo då de är del av våra gemensamma rum.”

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