

2 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS-2016-00285

§ 280

Samarbete genom markanvisning i tidigt skede inom stadsbyggnadsprojekt Mötesplats Nacka

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Skanska Sverige AB för del av Sicklaön 40:14 och Sicklaön 14:1 inom stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka, enligt bilaga 1.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen ingå kommande tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Skanska Sverige AB.

Sammanfattning av ärendet

Mötesplats Nacka är ett strategiskt viktigt projekt för Nackas stadsutveckling, både som del av utbygganden av tunnelbanan och Centrala Nacka och de åtaganden som kommunen har enligt Stockholmsförhandlingen men också för att utveckla en attraktiv stadsmiljö och kommunikationsnod för boende och företag i hela Nacka. Projektet bidrar starkt till att binda samman de norra och södra delarna av Centrala Nacka med en överdäckning av delar av Värmdövägen.

Under 2023 har projektet gått in i ett intensivt planerings- och projekteringskede med stort fokus på att se över och uppdatera projektets ekonomiska förutsättningar och tidplan inför kommande inriktningsbeslut. Det finns också behov av att redan nu knyta en stark och erfaren byggaktör till projektet för att säkra genomförbarheten. Därför föreslås en direktanvisning i ett tidigt skede till Skanska Sverige AB för kvarter 1 till 6 i den preliminära strukturen, se bild 3 nedan. Det underlättar också samordning med övriga berörda parter för att åstadkomma en attraktiv och hållbar naturban stadsdel.

Enligt förslaget ska kommunen och Skanska genomföra markanvisningen i två steg, vilket dels beror på att det är tidigt skede i en lång process och dels att priset på marken är svårt att avgöra idag beroende på rådande osäkra marknadsläge och att markanvändningen inte är bestämd. Tilläggsavtalet ska tecknas när kommunen och Skanska anser det lämpligt, dock senast inför att detaljplanen ställs ut på samråd.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 september 2023 § 102

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 22 augusti 2023

Bilaga 1 Markanvisningsavtalet med tillhörande bilagor

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

2 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

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

Mikael Carlsson (NL) meddelade att Nackalistan inte deltar i beslutet.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau för Moderaterna, Johan Krogh för Centerpartiet, Gunilla Grudevall-Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna lät gemensamt anteckna följande till protokollet:

”Vi ser att det här är ett bra sätt att komma vidare i planeringen för bussterminalen och överdäckningen av Värmdöleden vid Nacka Forum. Det är ett stort, svårt, kostsamt och oerhört komplext projekt och kommunen behöver externa samarbetspartners som har kunskande och kraft att kunna genomföra det. I det vidare arbetet ska vi se till att byggnationen blir grön, trevlig och klimatsmart.”

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Socialdemokraterna är positiva till Mötesplats Nacka och hur stadsmiljön kan utvecklas med en överdäckning av väg 222. Men, att ingå samarbete med Skanska genom markanvisning i tidigt skede inom stadsbyggnadsprojekt Mötesplats Nacka är inte helt riskfritt eller oproblemiskt. Som vi har förstått det behöver kommunen knyta till sig en aktör för att projektet ska kunna fortlöpa, och det värnar vi om. Nacka kommun har i sitt program för markanvändning möjliggjort för detta tillvägagångssätt med markanvisning i tidigt skede, men vi anser att detta måste användas sparsamt efter rigorös förberedelse och dialog med flera potentiella aktörer.

När nu projektet genomförs på detta sätt är det bra att markanvisningen sker i flera steg vilken ger kommunen möjlighet att dra sig ur. Det är viktigt att vi hela tiden kan omvärdera detta beslut om så behövs i framtiden. Socialdemokraterna har tidigare bland annat lyft att kommunen ofta räknar med att få in mer pengar på markexploatering än vad vi i slutändan får. Det är därtill mycket viktigt att både tidsplan och budget hålls i ett såhär omfattande projekt.

Det är viktigt att politiken får tät återkoppling kring hur projektet framskrider. Vi förväntar oss att få ta del av en tid- och aktivitetsplan med milstolpar samt en kostnadsplan över projektets olika faser.

Socialdemokraterna anser vidare att avsnittet i avtalet vad gäller klimat och miljö är tunt. I ett sådant här omfattande projekt är det viktigt att vi har höga klimatambitioner och att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Skanska är väl införstådda med det. Vidare så reglerar avtalet att bostäder ska uppföras med fri upplåtelseform. Socialdemokraterna hade gärna sett att kommunen styrde upplåtelseformen då vi hela tiden strävar efter blandad bostadsbebyggelse.

När centrala Nacka växer och utvecklas på detta sätt måste vi i alla lägen se till att bygga idrotts- och fritidsytor. Gör vi det inte nu kommer det inte finnas några för framtida generationer. Det är oerhört viktigt att tillgången till idrotts- och fritidsytor i närområdet tas med fortsatt i projektet och att möjligheter att tillskapa dessa hålls öppna.

Vi kommer noggrant följa och fortsätta bevaka projektet Mötesplats Nacka vad gäller det ovan nämnda men också sett till utformning och gestaltning, samt att det som helhet blir en bra lösning där bussterminalen ligger nära tunnelbanan så byten blir smidiga.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan deltar inte i beslutet just nu eftersom vi behöver mer tid att diskutera denna fråga i partiet. Vi återkommer till kommunfullmäktige med ställningstagande.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det är ett mycket stort projekt som är svårt att överblicka i alla detaljer, det är både staten regionen och kommunen som verkar och har intressen i samma område. Vänsterpartiet ser det nödvändiga i att knyta en stor och kompetent exploatör till projektet som har den kompetens och erfarenhet som efterfrågas. Trots storleken och den långa tiden för framdriften av överdäckningen och bebyggelsen vill redan nu värna om att de nya torgytorna, parker och lekplatser som kommer byggas ska vara allmän platsmark. Tillgänglighet för alla boende i regionen att få vistas och verka i centrala Nacka är en demokratifråga. Vi är missnöjda med den fria upplåtelseformen och hade föredragit en markanvisning som även innehöll hyresrätter.

Enligt vår mening hade det blivit ett starkare och bättre markanvisningsavtal med tydligare skrivningar om miljö och klimatfrågor i avtalet. Nu när det är lösare formulerat kommer vi den fortsatta processen bevaka de frågorna.

Vi vill i samma tidiga skede lyfta den viktiga frågan om arbetsmiljö och kollektivavtalsliknande villkor i markanvisningsavtalet med byggföretaget och alla exploatörens underentreprenader. Arbetsplatsolyckor ökar och arbetsmiljöarbetet försämras med alla underentreprenörer som inte följer lagar och arbetsmiljöregler. Vänsterpartiet ser som nödvändigt att Nacka kommun krav-ställer byggherren att regler, lagar och kollektivavtalsliknande former ska gälla i hela projektets verksamheter och i alla underentreprenader.

Med alla dessa frågor i dag obesvarade ser vi ändå det viktiga och nödvändiga i att samarbetet genom markanvisningsavtalet beslutas om idag. Det är ett beslut som kommer pågå under flera mandatperioder så vi ser det som positivt med en stor majoritet för förslaget. Vi räknar med att flertalet farhågor som nämnts delas av en majoritet i fullmäktige och kommer lösas allteftersom ärendet framskrider och leda till projektet blir än bättre.”

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

2 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Överdäckningen av Värmdöleden är en viktig pusselbit i utvecklingen av centrala Nacka som ger möjlighet att skapa såväl en ny plats som ett sammanhang varför Miljöpartiet genom åren varit positiva till projektet. För Miljöpartiet är det viktigt att vi gemensamt äger mellanrummen mellan husen och att de offentliga ytor som tillkommer i området tack vare överdäckningen blir i kommunens ägo och det är därför bra att det framgår att det enbart är kvarteren med husen som markanvisas. En viktig del att ha med sig i detaljplaneringen framöver är dock var gränsen mellan fastighetsägarens och kommunens mark går, så att vi möjliggör för både levande fasader och gator med växtlighet.”

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