

Kommunstyrelsen

Saltsjöbadens station och Restaurantholmen, Saltsjöbaden

Projektanslut, 9527

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9527 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt natur- och trafiknämnden.

Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Syftet med projektet var att utveckla området kring Saltsjöbadens station och Restaurantholmen genom upprustning och utveckling av allmäntillgängliga områden samt en utveckling av bostäder. Idag har 130 nya bostäder tillskapats och allmän plats har rustats upp samt övergått i kommunens ägo. Projektet har resulterat i ett negativt netto om fem miljoner kronor exklusive VA.

Ärendet

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9527 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

I mars 1998 genomförde Nacka kommun, Stockholm-Saltsjön AB och Planeringskommittén för gamla Saltsjöbaden, gemensamt ett samrådsförfarande där boende och verksamma i ett område tillsammans diskuterar området ifråga samt utvecklingen av detta. Samrådet resulterade i en illustrationsplan, en ”Master Plan”, som grovt visar föreslagen markanvändning.

Den nya detaljplanen tillåter bebyggelse på Restaurantholmen, längs Ringvägen, Gamla Skolvägen och i anslutning till Saltsjöbadens station med totalt cirka 130 bostäder. Detaljplanen befäster befintlig marin verksamhet i hotellviken och kallbadhusen på Restaurantholmen. Större markareal i området är allmän plats efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, exempelvis stora delar av Restaurantholmen samt mark kring Saltsjöbadens station, vilket är till nytta för kommunmedborgarna.

Den 9 november 2001 tecknade Nacka kommun, Stockholm Saltsjön AB och JM AB ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet är kopplat till detaljplan 322 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen. Avtalet reglerar hur området inom och i anslutning till detaljplanen var tänkt att bebyggas och utvecklas. JM AB ska enligt avtalet stå för samtlig bebyggelse på kvartersmark. Restaurantholmen ska enligt plan- och exploateringsavtal bebyggas med bostadsbebyggelse samt en byggnad för konferens-, kultur- eller rekreationsändamål. När exploateringsavtalet skrevs bestämdes ett fast pris som skulle betalas av exploitören till kommunen. Överenskommelsen innebar att det priset skulle innefatta alla kommunens kostnader, administration med mera, under genomförandet av detaljplanen.

Nybebyggelsen vid stationsområdet, Ringvägen och Gamla Skolvägen med tillhörande allmänna anläggningar utfördes under 2003 till 2009. Allteftersom allmänna anläggningar och bebyggelse färdigställdes övertog kommunen ansvaret för det allmänna.

På Restaurantholmen försökte JM AB hitta en lämplig verksamhet och en verksamhetsutövare för fastigheten ämnad för konferens-, kultur- eller rekreationsändamål. Fastigheten, Rösunda 2:40, såldes till en byggherre och 2007 påbörjades byggnation av en publik anläggning. Byggherren sprängde och påbörjade grundläggning av byggnaden, men gick därefter i konkurs. Efter flera tvister köpte JM AB tillbaka fastigheten från konkursboet år 2011. Efter förhandling mellan Nacka kommun och JM AB skrevs ett tillägg till exploateringsavtalet, att JM AB skulle anlägga en park och att fastigheten sedan skulle säljas till kommunen för en krona. Kommunen är numera ägare till fastigheten.

Aktiveringar och avskrivningar

- Kommunen har erhållit kommunala anläggningar till ett värde av 52 miljoner och intäkter på 47 miljoner som ska skrivas av via natur- och trafiknämnden (nettotillgångar för 5 miljoner). VA-anläggningen kommer att säljas till Nacka vatten och avfall AB.
- Tillgångar som skapats är 1500 meter gata, infartsparkering om cirka 85 platser, till ett värde av 31 miljoner kronor.
- Konstruktionsbyggnader (broar) har skapats till ett värde av fem miljoner kronor.
- Parkanläggningar och lekplatser har skapats till ett värde av 15 miljoner kronor.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna beräknas till 680 000 kronor.



- Realisationsvinst för mark är 105 000 kronor.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet har inneburit merkostnader för kommunen. Ursprunglig budget räknade med ett snabbt och smidigt genomförande och exploateringsavtalet skrevs på så sätt att kommunen fick ett engångsbelopp för administration med mera, under genomförandet av detaljplanen. Genomförandevalet resulterade i ett negativt netto om fem miljoner kronor exklusive VA, jämfört med ursprunglig budget. För att komma tillrätta med detta betalar idag exploatörerna den faktiska kostnaden. Till detta tillkommer även netto för VA om -239 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av projektet har resulterat i positiva konsekvenser för barn genom upprustning av park och lekplatser, vilket gett barn i området en ökad möjlighet till lek samt rekreation. Även kallbadhus har rustats upp och ger möjlighet till exempelvis simträning.

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt
Bilaga 2 Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

William Bluum
Projektingenjör
Exploateringsenheten Nacka stad