

§ 172

KFKS 2019-00631, 2019-00041

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, västra Sicklaön

Markanvisningsavtal, begäran om utökad budget för detaljplaneskedet samt revidering av startpromemoria

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Selvaag Bostad AB (org.nr. 559219–3519) solidariskt med Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776) för del av fastigheten Sicklaön 134:1, enligt bilaga 3 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 med -5,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023–2025. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna revideringar av startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 enligt detta ärende.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren har tagits fram och omfattar en begäran om utökad budget, förtydligande av tidigare framtagen startpromemoria samt ett markanvisningsavtal för Parkkvarter 2.

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren berör del av dessa fastigheter. Projektet består av två kvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. Det finns en startpromemoria för Parkkvarteren från 2019 och dess syfte revideras i och med detta inriktningsbeslut med att det planerade parkområdet kring Stadshuset utgår ur stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren för att istället bli ett eget stadsbyggnadsprojekt med namnet Stadsparken. Stadsparken kan komma att detaljplaneläggas separat. Målsättningen att inrymma en förskola utgår, ersättningsparkering för stadshuset inom Parkkvarter 2 utgår och riktlinjer för hållbart byggande ersätts av kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner. Utöver dessa revideringar är promemorian fortsatt aktuell och därmed tas inte en ny promemoria fram för projektet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 november 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren bedöms i tidigt skede omfatta totalt cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta, torg, gång- och cykelstråk samt gata. En ändrad markanvändning kommer att prövas genom framtagande av en ny detaljplan. Inom ramen för projektet ska kommunen bland annat anlägga nya allmänna gator, gång- och cykelvägar samt ett torg. Utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark kommer att ske successivt och i etapper, med målsättningen att stadsbyggnadsprojektet är fullt utbyggt och inflyttat till dess tunnelbanan öppnar år 2030.

För Parkkvarter 1 har kommunen och Sveafastigheter utveckling en pågående förhandling/dialog om utvecklingen av kvarteret vilket medför att markanvisningsavtal för detta kvarter föreslås lyftas till beslut i ett eget ärende och kommer inte att hanteras inom ramen för aktuellt inriktningsbeslut.

Parkkvarter 2 föreslås i aktuellt inriktningsbeslut att markanvisas till Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA. Markanvisningsavtalet för Parkkvarter 2 reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning med viktiga betydelsebärande delar kopplat till tävlingsbidraget *Gronn* samt ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och den blivande kvartersmarken överläts till Selvaag Bostad AB för 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokal.

Ytterligare investeringsmedel föreslås tilldelas vid sidan av tidigare beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, 93101150, med ytterligare totalt -5,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomst samt -8,7 miljoner kronor i investeringsutgift. Den totala beviljade budget föreslås då bli 10,6 miljoner kronor i investeringsinkomst och -24,5 miljoner kronor i investeringsutgift, netto -13,9 miljoner kronor. Merkostnaderna kommer av omfattande arbete med dialog, samordning inför utbyggnad av nya tunnelbanan och markanvisningstävlingen som genomfördes 2021.

Kommunens kvarstående kostnader om cirka -13,9 miljoner kronor inom ramen för stadsbyggnadsprojektet kommer att bäras av kommande markförsäljningsintäkter och tomträttsavgälder. Investeringsmedel söks nu för projektet för detaljplaneskedet och avser en period fram till antagande av detaljplan år 2025. Därefter följer ett genomförandeskede som inleds med ett genomförandebeslut och begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten daterad den 8 november 2022

Bilaga 1 Startpromemoria

Bilaga 2 Sammanfattning av tävlingskriterier avseende konceptet naturban

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 november 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- Bilaga 3 Markanvisningsavtal Parkkvarter 2, Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA
- Bilaga 4 Ärendeöversikt

Yrkanden

Johan Krogh (C) med instämmande av Mats Gerdau (M), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten och planenheten.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Att dela upp detta stadsbyggnadsprojekt på det här sättet och renodla de olika projekten är positivt. Det leder till bättre fokus på respektive del och minskar risken för att hela projektet försenas. Det är dock beklagligt att ytterligare en planerad förskola plockas bort från ett projekt. Behovet av förskoleplatser i Nacka kommer öka drastiskt i och med utbyggnaden, och då behöver planeringen av dessa finnas på plats innan byggandet börjas. Vi värnar om mindre förskoleenheter och varje gång en planerad förskola stoppas så behöver en ny planeras för att försäkra att övriga inte sväller i storlek. I samband med detta beslut måste alternativa, närliggande, platser för en förskola snarast börja undersökas.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan välkomnar den planerade parken i västra centrala Nacka nära stadshuset. Det blir den första riktiga parken som planeras i nya Nacka och kommer att vara välkommen av både människor, djur och natur. Nackalistan förutsätter att den kommer att ge utrymme för barns lek, den biologiska mångfalden i form av växtarter som gynnar denna och att det blir en positiv estetisk upplevelse som park. Inspiration finns att hämta från andra städer som t ex Enköping, som är berömt för sina fina parker och har liknande tankar och planering av dessa. Parkområdet är i nuläget planlöst men kanske kan komma att detaljplaneras. Nackalistan ser inget hinder för att parkdelen har tagits ur tidigare sammanhang tillsammans med bebyggelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande