

24 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2021-00960

§ 6

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik 25:38 inom södra Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik 25:38 med Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613–8508).

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, inom fastighet Erstavik 25:38, har försenats med anledning av att detaljplanen har överklagats till mark- och miljööverdomstolen. Dom har ännu inte meddelats. Översyn har gjorts av behovet av och kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar då förutsättningarna har förändrats efter att exploateringsavtal har tecknats. Genomgång har också gjorts av upparbetade plankostnader med anledning av att vissa omtag har gjorts under planarbetet.

Kommunen ingick den 1 juli 2021 ett exploateringsavtal om utveckling av fastigheten Nacka Erstavik 25:38 med Duvnäs Fastighets AB. Ett förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtalet har tagits fram för ändringar av utbyggnad av allmän plats som ska bekostas av exploitören. Tilläggsavtalet reglerar att belysning inte ska byggas ut vid Saltsjöbadsvägen eftersom belysning redan har byggts ut och att Saltsjöbadsvägen inte ska beläggas med nytt slitlager eftersom behov saknas. Vidare reglerar föreslaget tilläggsavtal att exploitören maximalt ska betala 7,4 miljoner kronor för utbyggnad av gångväg vid Saltsjöbadsvägen och att kommunen ska bekosta förrättningskostnader rörande allmän plats. Utbyggnaden av gångvägen kalkyleras idag till 7,4 miljoner kronor.

Parterna ingick den 11 augusti 2011 program- och detaljplaneavtal avseende upprättande av detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38. Kommunen och exploitören Duvnäs Fastighets AB har parallellt med framtagandet av ovan beskrivet tilläggsavtal även tagit fram ett förlikningsavtal gällande minskning av plankostnaden med 250 000 kronor. Beslut om förlikningsavtalet fattas av stadsbyggnadsdirektören enligt punkt 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunens ekonomi påverkas av förändringen i föreslaget tilläggsavtal genom att kommunen ska bekosta förrättningskostnader, eventuell utbyggnadskostnad som överstiger 7,4 miljoner kronor och 250 000 kronor av plankostnaden. Stadsbyggnadsprojektet Morningside Marina, Erstavik 25:38 beräknas efter tilläggsavtal och förlikningsavtal generera ett positivt netto om 40 000 kronor.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 19 december 2022

Bilaga 1 Föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB

Bilaga 2 Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB (utan bilagor)

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till exploateringsenhetens förslag till beslut.

Tomas Ottosson (V), med instämmande av Mikael Carlsson (NL), yrkade avslag på exploateringsenhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten och förslaget från Tomas Ottosson.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Gunilla Grudevall-Steen (L), Desha Svenneborg (MP) och Johanna Kvist (S) deltog ej i beslutet.

Protokollsanteckning

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande till protokollet för Liberalerna:

”Vi liberaler deltar inte i beslutet då vi vidhåller att man ej skulle ha inlett ett stadsbyggnadsprojekt här överhuvudtaget. Vi har velat behålla den marina verksamheten och inte bebygga med bostäder som hamnar i norrläge.

Vi anser att det finns andra områden som är bättre lämpade för bostäder.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan har hela tiden tyckt att byggnationen av Morningside marina inte är en bra idé, detta har vi framfört och redogjort för under den tidigare hanteringen av detta ärende. Vi har konsekvent yrkat på avslag för detta projekt och därför yrkar vi även avslag även på detta tilläggsavtal.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet anser inte att tilläggsavtalet behövs då vi anser att det bästa är att inte bebygga platsen överhuvudtaget. Att i stället acceptera domen från Mark och miljödomstolen som inte ansåg detaljplanen vara tillåten.

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

24 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Vänsterpartiet har, ända sedan projektet initierades, varit emot att detaljplanen färdigställes och bygget genomförs. Vårt främsta argument emot projektet har varit att det ytterligare ökar bilberoendet eftersom närmaste kollektivtrafik ligger för långt från det tilltänkta bostadsområdet. Det är ett typiskt projekt av karaktären "lyxbostäder" som Nacka inte behöver. Trots typen av bostäder så har området ett flertal inneboende problem. Det främsta är att området är synnerligen bullerutsatt då Saltsjöbanan går alldeles i anslutning till de tänkta byggnaderna. Någon bullerdämpning av banan är inte tänkt att utföras utan problemen löses främst genom ljudisolerade fönster. Det innebär dock att utemiljön är synnerligen bullerutsatt. Vår grundinställning är att buller ska dämpas vid källan, inte genom isolerade fönster. Risken finns dessutom att SL kan komma att tvingas utföra bullerdämpande åtgärder istället för exploatören. Området är också dåligt utifrån ett barnperspektiv, bullret i utemiljön är ett skäl till det. Gamla Saltjöbadsvägen är ett viktigt cykelstråk. Den ökade biltrafiken som området kommer att medföra, i kombination med att inga särskilda anordningar för cykeltrafiken görs, innebär olycksrisker. Regionen har också i samband med granskningen framfört synpunkter på att den tilltänkta ändringen av vägen i anslutning till området kommer att innebära att busstrafik på vägen omöjliggörs. Under perioder när Saltsjöbanan inte kan trafikeras går ersättningsbussar den aktuella vägen och det kan alltså komma att förhindras i en framtid. Kommunen har menat att så inte kommer att bli fallet men detta har inte avspeglats i uttalanden från regionen. Begränsas förutsättningen för ersättningsbussar medför det allvarliga konsekvenser för Fisksätra och övriga bostadsområden längre ut i Saltsjöbaden. Ett annat perspektiv på exploateringsavtal och detaljplan är byggnationen i relation till havsytan. Klimatanpassningsplanen för att undvika skador i framtiden på grund av klimatförändringar, tex, höjt vattenstånd i havet visar på att aktuell planerad bebyggelse tangerar gränsen redan idag. Det är definitivt troligt att den aktuella havsnivån kommer höjas mer än dagen försiktiga beräkningar.

Sammanfattningsvis anser Vänsterpartiet att projektet Morningside Marina inte bör genomföras.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet har vi genom åren varit skeptiska till detta projekt av flera anledningar och vi hade inte velat se den föreslagna exploateringen här. Det handlar bl.a. om klimatanpassning med översvämningsrisker, brist på ytor för barn, avståndet till kollektivtrafik och osäkerheter kopplade till bullerfrågan. Eftersom beslut nu är fattat så avstod vi från att delta i dagens beslut kring detta tilläggsavtal.”

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