

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och 60:1, Orminge

Startpromemoria, principöverenskommelse, markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Agaten Projektutveckling AB, org.nr. 559200–1761, för del av fastigheten Orminge 37:2 inom stadsbyggnadsprojekt Agaten, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Silvercup 97 AB, org.nr. 559408-0599, för del av fastigheten Orminge 60:1 inom stadsbyggnadsprojekt Agaten, enligt bilaga 3 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, med -1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 5,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, i sin helhet, inklusive ej budgeterade poster som markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 55 miljoner kronor.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Agaten och innehåller en startpromemoria, en principöverenskommelse, ett markanvisningsavtal samt beslut om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Projektområdet är beläget norr om Orminge centrum, och består idag till stor del av markparkering. Stadsbyggnadsprojektet syftar till att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

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

Kommunen föreslås ingå en principöverenskommelse med Agaten Projektutveckling AB avseende den del av projektområdet som är privatägd. Den privatägda marken ägs av bostadsrättsföreningen Agaten, vilka ingått avtal med Agaten Projektutveckling AB om att utveckla markområdet. Kommunen föreslås ingå ett markanvisningsavtal, via direktanvisning, med Silvercup 97 AB. Båda bolagen ägs av Scandinavian Property Group och ingår i samma koncern.

Kommunen bedömer det mest fördelaktigt att sälja den kommunala marken genom direktanvisning. Markområdet är litet och ligger i direkt anslutning till exploatörens mark. Att samma bolag utvecklar hela projektområdet bedöms leda till samordningsfördelar genom att båda parter kan ta ett helhetsgrepp och optimera ny bebyggelsen så att den på bästa sätt samspelar med den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet. Direktanvisningsmetoden har bedömts som mest lämplig ur ett affärsmässigt perspektiv. Bland annat har metoden lett till att kommunen, i en osäker tid, kunnat säkerställa att marken tilldelas en part med god finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt med totalt -1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 5,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Inklusive ej budgeterade poster, som markförsäljning, bedöms projektet enligt nuvarande prognos generera ett positivt netto till kommunen om 55 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. daterad den 4 maj 2023

- Bilaga 1 Start-PM
- Bilaga 2 Principöverenskommelse
- Bilaga 3 Markanvisningsavtal
- Bilaga 4 Ärendeöversikt

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade avslag till förslaget från exploateringsenheten m.fl.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten m.fl.

Desha Svenneborg (MP) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten m.fl. med följande tillägg (understruket) i bilaga 2 Principöverenskommelse § 5, respektive bilaga 3 Markanvisningsavtal § 5, till tjänsteskrivelsen daterad 4 maj 2023:

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

”§ 5 I samordningen ingår även övergripande och samordnande frågor inom natur- och klimatområdet, t ex klimatanalyser, grönstrukturanalyser, ekosystemtjänster och andra miljö- och klimatpositiva åtgärder.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut – det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl., ett avslagsyrkande från Tomas Ottosson (V) samt ett tilläggsyrkande från Desha Svenneborg (MP).

Ordföranden ställde först förslaget från exploateringsenheten m.fl mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att bifalla förslaget. Därefter ställde ordförande Desha Svenneborgs tilläggsförslag mot bifall och fann stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att avslå förslaget. Ordförande konstaterade slutligen att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat enligt förslaget från exploateringsenheten m.fl.

Johanna Kvist (S) meddelade att Socialdemokraterna ej deltog i beslutet.

Johan Krogh (C) och Mikael Carlsson (NL) deltog ej i behandlingen av ärendet med anledning av jäv.

Protokollsanteckning

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det finns ett stort behov av hyresrätter i Nacka och Vänsterpartiet ser att det är det bästa alternativet att upplåta sin egen mark med tomträtt och att exploatören bygger hyresrätter på kommunens mark.

Det är inte klart i Start-PM om hur projektmålen för miljö-och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, kommer att formuleras och det behöver vara tydliga stringenta mål som påverkar framtiden positivt och följs upp adekvat av Nacka kommun.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet hade här velat se en samordningsavgift i likhet med stadsplaneringsprojekt i centrala Nacka, detta eftersom Orminge står inför förvandling och det finns närliggande projekt med vilka samordning är bra. Det gäller ledningar, övergripande planering, mobilitet, klimat- och miljöåtgärder men också förskole- och skolplatser exempelvis.”

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