

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50

Inom Stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Gamla Lantvägen AB.

Sammanfattning

Projektet 9266 Östra Gräsvägens övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

Aros Bostad AB är via projektbolaget Gamla Lantvägen AB ägare till fastigheterna Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50 i Nacka kommun. Kommunen har tagit fram ett förslag till ny detaljplan, Östra Gräsvägen som innefattar bolagets fastigheter och möjliggör byggnation av 50 lägenheter i ett flerbostadshus.

Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av exploateringen främst avseende bebyggelsens gestaltning, dagvattenhantering och skydd av natur/vegetation inom fastigheterna.

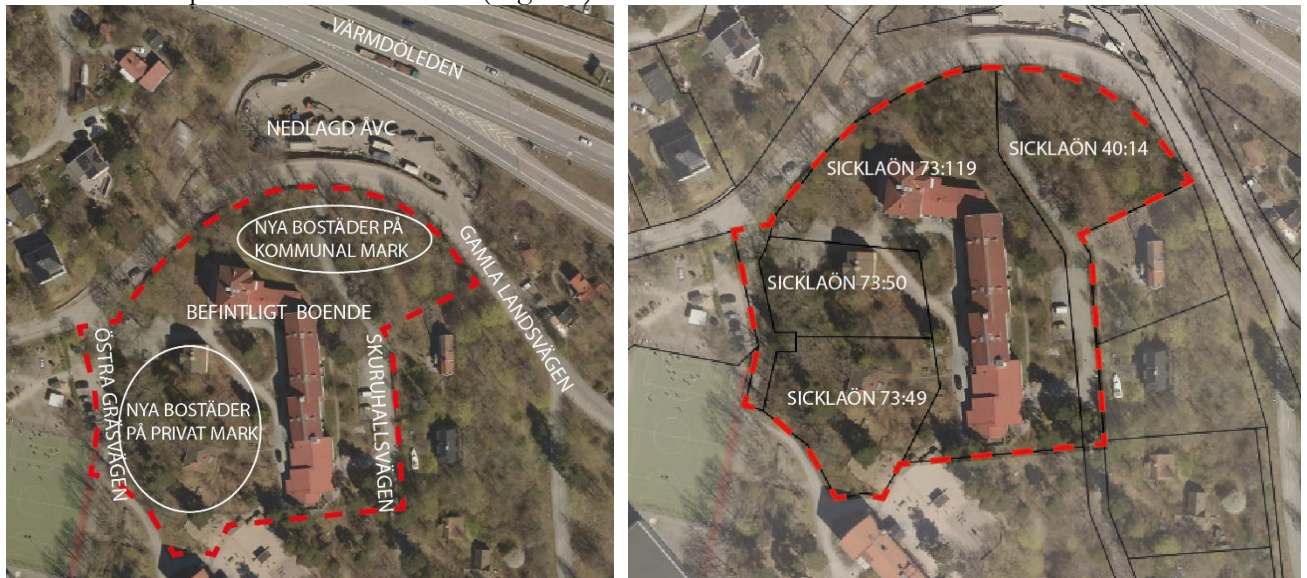
Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägens syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen, Östra Gräsvägen möjliggör totalt cirka 120 lägenheter varav cirka 50 på Gamla Lantvägen AB (exploatören). Detaljplanen reglerar bebyggelsens placering och skydd för både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation för att bevara biologisk mångfald och underlätta

biologiska spridningssamband inom de kvarstående obebyggda delarna av kvartersmarken. Vidare syftar planen till att hålla en hög gestaltningsnivå med tydliga principer som visar varsamhet gentemot befintlig bebyggelse.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafiknära läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är inte planlagt tidigare. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola.



Ortofoto över planområdet med placering av nya bostäder till vänster och fastighetsindelning till höger. Planområdesgräns är markerad med röd streckad linje.

Gamla Lantvägen AB äger fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och fick i november 2014 ett positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna med flerbostadshus. Gamla Lantvägen AB är ett dotterbolag ägt av Aros Bostad AB. Detaljplanen kom sedermera att omfatta även kommunägd mark som har markanvisats till Sveafastigheter Bostad AB. Gamla Lantvägen AB tecknade den 4 juli 2017 ett planavtal med kommunen.

Föreslaget exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av exploateringen. De frågor som främst diskuterats i samband med planarbetet är bebyggelsens gestaltning, buller, vegetation och dagvattenhantering inom fastigheterna. Dessa frågor har säkrats upp i detaljplan och regleras även i föreslaget exploateringsavtal genom vitesklausuler kopplade

till gestaltning och skydd av natur. Avtalsförslaget reglerar även att exploatören är skyldig att dokumentera befintliga byggnader innan dessa rivs.

Föreslaget exploateringsavtal innehåller också upplysning om exploatörens ansvar för genomförandet avseende anslutningsavgifter, gatukostnader, etableringsytor etc. Gamla Lantvägen AB ansvarar för samtliga anslutningar och avgifter som erfordras för exploateringen av fastigheterna.



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen inom Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson arkitekter.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna med detta avtalsförslag är marginella. Föreslaget exploateringsavtal reglerar inte några andra ekonomiska mellanhavanden än skyldigheten för exploatören att ersätta kommunen för upparbetad tid eller konsultkostnader under projektets genomförande. Projektet omfattar inte någon ombyggnation eller nybyggnation av kommunala gator eller anläggningar.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms eventuellt innebära konsekvenser för barn i den mån att grönyta försvinner i och med exploateringen. Planförslaget möjliggör dock för två områden med möjlighet till lek. I övrigt innebär förslaget att bostäder tillkommer med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med flera lekmöjligheter.

Bilagor

Förslag till exploateringsavtal med Gamla Lantvägen AB inklusive bilagor.



Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka