

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen, fastighet Sicklaön 362:2 m fl, Jarlaberg

*Informationsärende*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar information rörande kommande genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen till protokollet.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Projektet möjliggör cirka 350 nya bostäder med lokaler för handel i bottenvåning. Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018. Sedan dess har kommunen avvaktat med beslutet om antagande av detaljplanen eftersom exploatören och kommunen inte kommit överens om det exploateringsavtal som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Ett förslag till exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen är nu upprättat och ett förslag till genomförandebeslut är under framtagande. Genomförandebeslutet innehåller beslut som behövs för att genomföra detaljplanen och avses att tas upp för beslut på kommunstyrelsen den 5 december 2022.

Exploatör och markägare är JM AB. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar, dock med undantag av gatan mellan de två kommande bostadskvarteren, för vilken exploatören ansvarar för utbyggnaden. De allmänna anläggningarna bedöms vara klara 6 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören erlagger exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) utanför planområdet om totalt cirka 64 miljoner kronor, medfinansiering för tunnelbanan om cirka 25 miljoner kronor samt erlagger en

nettoersättning till kommunen för marköverföringar för genomförandet av detaljplanen. Utöver detta bekostar exploitören kommunens framtagande av detaljplanen genom plankostnadsavtal och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Det detaljplaneförslag för Enspännarvägen som är framtaget medger bostadsbebyggelse om cirka 350 bostäder samt cirka 400 kvadratmeter BTA lokaler. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar.

Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018. Sedan dess har kommunen avvaktat med beslutet om antagande eftersom markägaren tillika exploitören JM AB och kommunen inte kommit överens om exploateringsavtalet som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna. Anledningen till att ingen överenskommelse kunnat nå tidigare var kommunens princip för hur kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas och i vilken omfattning kostnaderna ska belasta exploitören. Förhandlingen återupptogs i år med exploitören efter att kommunen uppdaterat sitt Program för markanvändning. Programmet innehåller en reviderad modell för exploateringsersättning i Nacka stad där de allmänna anläggningar som exploitören ska medfinansiera ska vara belägna närmare det område som exploitören ska utveckla.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är under framtagande, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan för Enspännarvägen som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartermark, ett exploateringsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören JM AB samt en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd. Genomförandebeslutet avses att tas upp för beslut på kommunstyrelsen den 5 december 2022.

Ett förslag till exploateringsavtal mellan exploitören JM AB och kommunen är framtaget. Exploateringsavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploitör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartermark.

Produktionen av bostäder och allmänna anläggningar kommer att pågå under totalt cirka 6 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansvarar för utbyggnad av

allmänna anläggningar med undantag av gatan mellan de två kommande bostadskvarteren, för vilken exploatören ansvarar för utbyggnaden. Överlämning av gatan som exploatören byggt ut sker efter att kommunen genomfört en godkänd övertagandesyn. Exploatören ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna under detaljplaneskedet finansieras genom plankostnadsavtal med JM AB, vilket innebär att samtliga plankostnader faktureras till exploatören.

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Dels erlägger exploatören kommunens faktiska kostnad för utbyggnad av anläggningar och els svarar exploatören för utbyggnaden av en gata mellan de två nya bostadskvarteren. Exploatören erlägger även exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar utanför planområdet, så kallade primär- och sekundäranläggningar.

Exploatören bekostar kommunens faktiskt nedlagda tid under genomförandeskedet, med undantag av den andel av nedlagd tid som avser övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) vilka delfinansieras av exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

Exploatören erlägger en exploateringsersättning enligt ovan om cirka 64 miljoner kronor, medfinansiering för tunnelbanan om cirka 25 miljoner kronor samt erlägger en



nettoersättning till kommunen för de marköverföringar som sker för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

### **Konsekvenser för barn**

Ett nytt bostadsområde utvecklas vid Enspännarvägen med möjlighet för både barn och ungdomar att växa upp i, med närhet till både natur och stadsliv, intill en av de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Genomförandet av detaljplanen kommer leda till en säkrare trafikmiljö och ett tryggare område. Jarlabergsvägen kommer anpassas trafiksäkerhetsmässigt som ett led i ombyggnationen. När den mindre verksamhetsbyggnaden och parkeringsytorna ersätts med bostäder kommer det leda till att fler människor rör sig i området vilket bedöms bidra till en större trygghet i närområdet.

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Johan Rapping  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka