

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 301

Dnr KFKS 2017/900

Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande.

"Exploateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"

- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,




avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Ärende

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 4 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är juridiskt och tekniskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och området är byggt så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras.

"Exploateringsbolagen" avser att bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom detaljplanen. "Fastighetsbolagen" avstår mark till kommunen, som blir allmän plats, utan ersättning.

Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och samordnar transporter, tidplan med mera. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår till cirka 85 miljoner kronor och avser allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom främst kommande detaljplan 7. Avsikten är att exploatör inom detaljplan 7 ska bära dessa kostnader. Kommunens inkomster av markförsäljning inom kommande detaljplan 7 beräknas överstiga kommunens kostnader för allmänna anläggningar. Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 218

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 oktober 2017

Exploateringsavtal

Bilagor 1-14

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 218

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande

”Exploateringsbolag”

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

”Fastighetsbolag”




- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,

avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”För stor exploatering av området Nacka strand södra med negativa konsekvenser för naturen, miljön och med för små utrymmen för lek och idrott. Nackalistan yrkade avslag på ärendena i denna form.”

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.




Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.

På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gånggata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkerings. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
