

§ 81

KFKS 2018/17

Exploateringsavtal för Jarlabergsvägen, Jarlaberg

Beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 avseende detaljplan för Jarlabergsvägen, fastigheten Sicklaön 367:5, Jarlaberg på västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen beslutar om omedelbar justering.

Ärende

Syftet med att ingå exploateringsavtalet är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Stadsbyggnadsprojektet Jarlabergsvägen innebär att det möjliggörs för totalt cirka 110 bostadslägenheter och cirka 1100 m² verksamhetslokaler. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Jarlabergsvägen inom fastigheten Sicklaön 367:5.

Exploatör är Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 som ägs av ALM Equity AB. Exploatören äger två tredjedelar av kvartersmarken inom exploateringsområdet. Den sista tredjedelen äger kommunen, vilken exploatören ska förvärva för bostadsrätter när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen erhåller en intäkt för markförsäljningen om cirka 34 miljoner kronor. Exploatören står huvudsakligen för alla kostnader hänförliga till exploateringen av kvartersmarken. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras Exploatören. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation följs och anläggningar på kvartersmark utförs. Exploatören erlägger tunnelbanebidrag, exploateringsersättning och bidrag till Konsten att skapa stad till kommunen samt anläggningsavgift för vatten och avlopp till Nacka Vatten och Avfall AB.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplanen, såsom Jarlabergsvägen och det allmänna torget, genomförs av kommunen och bekostas genom exploateringsersättningen inom fördelningsområdet Centrala Nacka.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 18 februari 2019, § 51

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 januari 2019 § 3

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad den 8 januari 2019

Exploateringsavtal med Bostadsrättsförening H ALM Taket 37 inklusive bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 18 februari 2019 § 52

Ärendet bordlades och behandlas på ett extra kommunstyrelsesammanträde den 4 mars 2019 kl. 15.30, sammanträdesrummet Jelgava.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 januari 2019 § 3

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen H ALM taket 37 avseende detaljplan för Jarlabergsvägen, fastigheten Sicklaön 367:5, Jarlaberg på västra Sicklaön.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Karin Teljstedt (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Tomas Ottosson (V) yrkade, med instämmande av, att ärendet återremitteras för att exploateringsavtalet med ALM equity AB i sin nuvarande form ska kompletteras med villkor för gällande:

- Att byggnaderna byggs i trä,
- Att de konstrueras på klimatsmart sätt, helst som passivhus och
- Att det blir 50% hyresrätter i beståndet.

Mikael Carlsson (NL) yrkade på återremiss för att anpassa de nya byggnaderna mer efter den byggnadsstil som gäller i övriga Jarlaberg samt för att utreder möjligheterna att begränsa biltrafiken vid stadsdelstorget och ser över parkeringsmöjligheterna i området.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen avlog Tomas Ottossons och Mikael Carlssons återremissyrkanden.




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande

Kommunstyrelsen beslutade om omedelbar justering.

Reservationer

Tomas Olofsson reserverade sig mot beslutet för Vänsterpartiets kommunstyrelsegrupp.

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

"Den nya versionen av planen är bättre än den gamla. Nackalistan yrkar ändå på att de högre husen ska göras ytterligare en eller ett par våningar lägre för att smälta in i helheten på ett bättre sätt. Det är mycket positivt att invånarna engagerar sig i utvecklingen av sina bostadsområden och vill ha ett ord med i laget, som denna gång. Att de också ofta trivs så bra och uppskattar utformningen av ett område. Därför är det viktigt att i högre grad än vad som ofta görs i Nacka redan från start engagera invånarna i planer på bebyggelse och höra deras mening. Det görs i en del andra kommuner med gott resultat och Nackalistans vill att det sker även i Nacka."

Protokollsanteckningar

Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall Steen (L) lät anteckna följande till protokollet:

"Inom planområdet finns idag en kretsloppsstation som används av hela Jarlaberg. I samband med planens genomförande kommer kretsloppsstationen att behöva flyttas till en ny plats söder om planområdet. Den nya kretsloppsstationen ska vara på plats då den gamla rivs för att inte skapa ett glapp som gör att Jarlabergsborna inte kan återvinna sitt avfall."

Tomas Ottosson (V) lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiets kommunstyrelsegrupp:




"Med tanke på dagens alarmerande höga utsläpp av koldioxid i atmosfären och att utsläppen i Sverige inte minskar i tillräcklig omfattning, yrkar vänsterpartiet på återremiss av exploateringsavtalet med ALM equity AB i sin nuvarande form för att kompletteras.

Vänsterpartiet menar att Nacka kommun ska avtala om att nybyggnationen vid fastigheten Sicklaön 367:5, Jarlaberg på västra Sicklaön ska göras i en massiv träkonstruktion som är ett mycket bättre alternativ ur koldioxidsynpunkt än hus byggda i cement. Cementindustrin är en av de stora utsläppskällorna i Sverige, Cementas fabrik på Gotland står för 5% av Sveriges årliga utsläpp av koldioxid (expressen 5/11 2017).

Förutom att bygga i trä, behöver exploateringsavtalet skriva in att den framtida uppvärmningen av fastigheten ska ske med så små koldioxidutsläpp som möjligt. Med rätt byggteknik kan fastigheter vara helt passivt uppvärmda utan tillförd energi, mer än den som alstras av människorna, solinstrålningen och elanvändningen i lägenheten.

Nacka kommun har också ett stort behov av fler hyresrätter och Vänsterpartiet anser att Nacka kommun ska villkora i exploateringsavtalet så att nybyggnationen innehåller 50% hyresrätter."

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

”Den tidigare versionen av förslaget möttes av en stor mängd synpunkter från de boende, med all rätt, då det var ett alltför okänsligt och storskaligt förslag. Detta var också något som vi framförde. Dessutom hade vi gärna sett att här byggs i trä, och att delar av det som byggs blir med hyresrätt.

Detta nya förslag är rejält omarbetat med lägre höjd på höghusen och glesare placering. Självklart innebär förslaget fortfarande en förändring av området. Samtidigt kommer hela området att bindas samman med överdäckning, kontor och bostäder, vilket gör att detta området kommer att ingå i ett större sammanhang. Området kommer att få en tunnelbaneuppgång, och då är det både klokt och rationellt att utnyttja den platsen för många lägenheter där folk har möjlighet att bo kollektivtrafiknära och minska bilberoendet.

Som med många av Nackas stadsbyggnadsplaner vill vi se större samtal och utbyte med Nackabor via samtal, utställningar och även användning av nya och innovativa metoder för ökad medborgardialog.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
