

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 240

KFKS 2016/288

## Principöverenskommelse och markanvisningsavtal avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89: I och del av Sicklaön 40: I I inom stadsbyggnadsprojekt Svindarsberg

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslagen principöverenskommelse mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget markanvisningsavtal mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

### Ärende

Förslag till principöverenskommelse och markanvisningsavtal har tagits fram för att möjliggöra provning av ny markanvändning samt ökade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 ("Fastigheterna") inom det pågående detaljplanarbetet för Svindarsberg. M&O Olofsson är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 89:1. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 40:11.

Exploatören avser att genomföra utvecklingen inom detaljplanen tillsammans med ALM Småa Bostad AB genom ett gemensamt ägt bolag. Befintlig verksamhet inom exploatörens fastighet, en bilhandel och en bensinstation, kommer att avvecklas.

Avtalsförslagen innebär ett framtida ekonomiskt överskott till kommunen genom att exploatören erlägger köpeskilling, exploateringsersättning, bidrag till tunnelbanan och till Saltsjöbanans upphöjning samt medfinansierar "konsten att skapa stad". På den mark som kommunen anvisar till exploatören kan det uppföras både bostadsrätter och hyresrätter. I det fall det blir hyresrätter kommer kommunen också att ha driftintäkter i form av tomträtsavgäld.



### Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 september 2020,  
§141

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 24 augusti 2020

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Bilaga 2 Förslag till markanvisningsavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Esa Örmä (SD) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mikael Carlsson (NL) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag och fann att kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.



”Det framgår av tjänsteskrivelsen att det kan byggas hyresrätter på fastigheten, om det inte går att bygga bostadsrätt på grund av låg efterfrågan. Vänsterpartiet ser det som att kommunen backar ur sitt bostadsförsörjningsansvar. Vi ser att det finns ett stort behov av hyresrätter med låg inflyttningshyra och att kommunen på sin egen mark i markanvisningsavtalet kan uppfylla kommunens bostadsförsörjningsmål genom att mark anvisa sin egen mark med tomträtt och till hyresrätt. Argumentet mot det är att den ekonomiska balansen i stadsutbyggnads projekten rubbas och att det krävs maximalt försäljningspris av all mark vid varje tillfälle för att uppnå en balans i ekonomin. Den kortsiktiga vinstdrivna politiken anser vänsterpartiet inte är tillräcklig för att skapa bostäder för alla som inte kan eller vill efterfråga dyra bostadsrätter.”

### Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Redan då iden om upphöjning av Saltsjöbanan dök upp så sade tjänstepersonerna att det skulle bli en mycket dyrbar exploatering. På den vägen är det och Nackalistan har flera gånger frågat efter en ungefärlig kostnad och inte fått så tydliga svar. Marknadsanvisningsavtalet visar nu på att byggherren för Svindersberg ska delfinansiera upphöjningen. Tidigare har beslut om finansiering av tunnelbaneutbyggnadens delfinansiering beslutats av kommunfullmäktige. I detta fall så har inget principiellt politiskt beslut fattats om att intresserade och närbelägna byggherrar ska delfinansiera upphöjningen. Nackalistan har inget emot en delfinansiering men anser att det ska ske under ordnade former och med tydliga definitioner på vilka områden detta ska gälla och kanske vilken typ av företag. Nu är det kommunens tjänstepersoner som istället från fall till fall bedömer vilka som ska delbetala upphöjningen. I övrigt så innebär den stora exploateringen av området mellan Alphyddan och Finntorp att värdefull grönska och samband försvinner eller försämras, vilket Nackalistan är kritiska emot och starkt beklagar.”

### Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet ser väldigt positivt på att den befintliga verksamheten med bilhandel och bensinstation kommer att avvecklas och ersättas med bostadshus med kommersiella lokaler

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

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

i bottenvåningarna. Vi tycker också det är bra att kommunen i markanvisningsavtalet ger ekonomiska incitament till att bygga hyresrätter framför bostadsrätter.

Miljöpartiet fick under KF 2020-03-02 igenom ett yrkande om att ambitionerna som uttrycks i kommunens styrdokument gällande miljö och klimat ska förverkligas och synliggöras vid kommande markanvisningar. Innan sommaren fick vi också igenom att grönytefaktorn ska finnas med i tidiga avtal med exploatörer. Det är därför glädjande att se att detaljplanen ska utformas med hänsyn till krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, och att grönytefaktor 0,6 ska uppnås enligt kommunens beräkningsverktyg för grönytefaktor.”

**Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.**

”Sverigedemokraterna vill å ena sidan ge uppskattning åt den fastighetspolitiska inriktning som kommer till uttryck i anslaget med detta projekt – det byggande som måste ske, bör ske i fullt urbaniserade miljöer med begränsade naturvärden, som i fallet med de aktuella fastigheterna .

Sverigedemokraternas kritiska inställning till detta enskilda projekt som sådant måste emellertid å andra sidan väga över, och kan sammanfattas som följer.

Lyftningen av Saltsjöbanan är ett vågspel. Om den lyckas – och det finns farhågor om att den inte lyckas, exempel på motsvarande projekt verkar saknas – så innebär detta bygg- och anläggningsarbeten under flera år. Det är en störning som är det sista den redan hårt störningsdrabbade Saltsjöbanan behöver.

Tillika måste tidsplanen betraktas med skepsis. Projekt av denna experimentella art är erfarenhetsmässigt mycket svåra att slutföra i tid i Sverige. Tunnelbygget genom Hallandsåsen och bygget av Botniabanan är två exempel. Tidsöverdraget som kan förväntas ger också mycket stora kostnadsökningar. Det står inte klart om exploatören har möjlighet att bära dessa kostnader inom den avtalsmässiga kostnadsramen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
