

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av Fisksätra södra

Fastigheter Erstavik 26:8-26:18 samt del av 26:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Stena Sessan Nacka AB avseende södra Fisksätra, fastigheten Erstavik 26:8-26:18 samt del av 26:1.

Sammanfattning

Ett nytt stadsbyggnadsprojekt ska inledas i och med att startpromemoria för ” Fisksätra södra, stadsbyggnadsprojekt för bland annat bostäder samt detaljplan, fastighet Erstavik 26:8 med fler., i Fisksätra” KFKS 2020/998, KFKS 2020/1133 antas. Förslaget till principöverenskommelse klargör intentionerna för utvecklingen för Fisksätra Södra, Erstavik 26:8 med flera, beskriver hur parterna ska bedriva stadsbyggnadsprojektet samt reglerar grunderna för kommande genomförandefrågor.

Ärendet

Ett nytt stadsbyggnadsprojekt ska inledas i och med att startpromemoria för ” Fisksätra södra, stadsbyggnadsprojekt för bland annat. bostäder samt detaljplan, fastighet Erstavik 26:8 med fler, i Fisksätra” KFKS 2020/998, KFKS 2020/1133 antas.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar den södra delen av centrala Fisksätra och utgörs av den södra delen av Fisksättras bebyggelse innefattande flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar, markparkering, en hundrastgård och delar av Fidravägen. Större delen av området utgörs av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB, förutom Fidravägen, hundrastgården och några mindre kringtytor som är kommunala (fastighet Erstavik 26:1).

Principöverenskommelsens innehåll

Förslaget till principöverenskommelse klargör intentionerna för utvecklingen av Fisksätra Södra, Erstavik 26:8 med flera, beskriver hur parterna ska bedriva stadsbyggnadsprojektet samt reglerar grunderna för kommande genomförandefrågor.

Parterna är överens om att den nya bebyggelsen ska utgå från Fisksättras kvaliteter och värden och anpassas till den befintliga kulturmiljön. Exploatören är införstådd med att kommunen kan komma att ställa krav på kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter i form av ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Parterna är även överens om att den nya bebyggelsen kopplas ihop med befintliga gång- och cykelstråk och skapar en god tillgänglighet. En bebyggelse på befintlig parkering bör ge upphov till trivsammare och tryggare offentliga miljöer. Även fasader med garageentréer och utfarter behöver ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltningsperspektiv för att skapa kopplingar mellan nya och befintliga bostäder. Behov av ny lokalisering för hundrastgård ska utredas. Då nya bostäder kommer byggas på en befintlig parkering måste behov av parkering för både befintlig och ny bebyggelse ses över och lösas. Parterna ska verka för en blandad upplåtelseform för bostäderna inom området.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal. Exploatören ska bekosta del av kostnader för samordning mellan detaljplaner i områdets nära omgivning. Exploatören ska även ersätta kommunen för del av kostnaden för detaljplaneprogram för Fisksätra med belopp om 271 440 kr. Hälften av detta belopp, motsvarande 135 720 kr, regleras i detaljplanavtal. Resterande hälft avses regleras i exploateringsavtal.

Under genomförandet ska exploatören bära samtliga projekterings- och anläggningskostnader som kan hänföras till genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska också bekosta del av arbete med samordning mellan detaljplanen och andra detaljplaner i områdets nära omgivning. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till kommunens arbeten.

Skulle det bli aktuellt att kommunen ska överlåta del av fastighet ska köpeskilling för överlåtelsen baseras på byggrätten enligt detaljplanen och vara marknadsmässig. Blivande allmän platsmark inom markområdet som ägs av exploatören ska vederlagsfritt överlåtas till kommunen.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

I principöverenskommelsen åtar sig Stena sessan Nacka AB att stå för alla kostnader förknippade med framtagande av detaljplan samt genomförande av planen. Exploatören skall även debiteras delar av kostnaden för framtagandet av programmet för Fisksätra.



Budget för planarbetet söks i samband med beslut om start-PM. Planarbetet beräknas kosta cirka 4 miljoner kronor. Då stena i stort ska stå för samtliga kostnader för planarbetet beräknas budgeten i princip bli 0 kr netto.

Budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnad-PM då detaljplanen vinner laga kraft. Då Stena ska stå för samtliga kostnader i genomförandet beräknas även denna totalbudget bli plus minus noll.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn då en i dagsläget bildominerad yta utvecklas med nya stråk, bostäder och bostadsgårdar, vilket skulle öka säkerheten för att röra sig till fots i området. Tillskapande av bostäder innebär att fler människor ges möjlighet till tryggt boende vilket är positivt för barn. Projektet innebär också att ny bebyggelse kopplas ihop med befintliga gång- och cykelstråk och skapar en god tillgänglighet.

Bilagor

Principöverenskommelse med Bilagor

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Karin Stadig
Projektledare/Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten Nacka