

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse om utveckling av Jaktvarvet, Saltsjöbaden

Fastigheterna Solsidan 52:1 och del av fastigheten Solsidan 2:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med GenovaBaggensfjärdens AB avseende fastigheten Solsidan 52:1 och del av fastigheten Solsidan 2:1.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet ligger längs Jaktvarvsvägen vid Svartviken i Saltsjöbaden. Fastigheterna som ingår i detaljplaneförslaget är fastigheten Solsidan 52:1 som ägs av GenovaBaggensfjärdens AB och del av fastigheten Solsidan 2:1, som ägs av Nacka kommun. Exploateringsområdet avses detaljplaneläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 3500 - 4000 kvadratmeter ljus BTA bostad med en bebyggelsehöjd på 2 – 3 våningar. Enstaka hus kan vara högre. Ett förslag till principöverenskommelse mellan GenovaBaggensfjärdens AB och kommunen har tagits fram. Enligt förslaget till principöverenskommelse bör områdets karaktär bibehållas och krav på gröna värden och arkitektonisk utformning på kvartermark kan komma att ställas. Föreslagen principöverenskommelse klargör ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för planarbetet och det framtida genomförandet. Principöverenskommelsen kommer i ett senare skede att ersättas av ett exploateringsavtal.

De ekonomiska konsekvenserna av föreslagen principöverenskommelse är av marginell betydelse för kommunen.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet ligger längs Jaktvarvsvägen vid Svartviken i Saltsjöbaden, se bild 1. I detaljplaneförslaget ingår fastigheten Solsidan 52:1 som ägs av GenovaBaggensfjärdens AB ("exploatören") och del av fastigheten Solsidan 2:1, som ägs av

Nacka kommun, se bild 2. Utvecklingen av exploatörens fastighet kan innebära att mark från kommunens fastighet tas i anspråk.

I maj 2016 fick exploatören ett positivt planbesked för att uppföra bostadshus inom fastigheten Solsidan 52:1, som idag består av varvsverksamhet. Arbetet med startpromemorian påbörjades och kommunstyrelsen antog startpromemorian den 30 mars 2020, KFKS 2019/814 och 2019/768, § 83. Därefter påbörjades planarbetet.



Bild 1 visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.

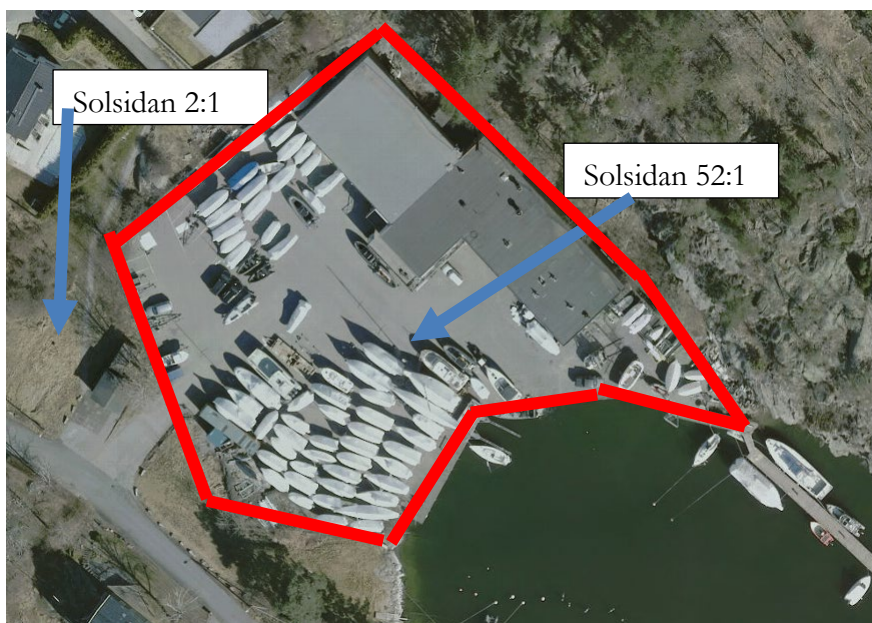


Bild 2 visar exploateringsområdet



Principöverenskommelsens innehåll

Ett förslag till principöverenskommelse mellan kommunen och exploatören har tagits fram gällande framtida utveckling av exploateringsområdet. Parterna är överens om följande intentioner. Exploateringsområdet avses att planläggas för 3500 - 4000 kvadratmeter ljus BTA bostad med en bebyggelsehöjden på 2 - 3 våningar. Enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Områdets karaktär bör bibehållas samt krav på gröna värden och arkitektonisk utformning på kvartersmark kan komma att ställas. Allmänhetens tillgång till vattnet ska säkerställas. Exploatören ska upplåta rättigheter utan ersättning och överlåta blivande allmän platsmark vederlagsfritt. Parkering ska tillskapas i första hand i form av underjordiskt garage eller som markparkering på kvartersmark.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga utrednings- och projekteringsarbeten för kvartersmark och allmän platsmark. Därtill ska exploatören bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföra sig till detaljplanen, vilket inkluderar kommunens nedlagda tid. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen vari detaljplanarbetet och de ekonomiska förutsättningarna härför regleras mer i detalj.

Under genomförandet ska exploatören ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark och allmän platsmark. Detta inkluderar kommunens nedlagda tid för exempelvis projektledning, granskning och övrig administration. Exploatören ska bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för kommunens åtgärder utanför exploateringsområdet som orsakas av utvecklingen inom exploateringsområdet.

Om det blir aktuellt att kommunen överlåter del av fastigheten Solsidan 2:1 till exploatörens fastighet Solsidan 52:1, ska köpeskillingen vara marknadsmässig.

Innan detaljplanen för exploateringsområdet antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse av mark avseende exploateringsområdet.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

I föreslagen principöverenskommelse åtar sig exploatören att stå för alla kostnader avseende framtagande av detaljplanen samt genomförande av planen. Budget på 4 miljoner kronor för planarbetet finns i projektet, och är beslutat i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 november 2019 som medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, KFKS 2019/814 och 2019/768, § 208. Budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnadspromemorian. Föreslagen principöverenskommelse reglerar även inkomst avseende eventuell marköverföring från kommunens mark till exploatören, och eventuell exploateringsersättning.



De ekonomiska konsekvenserna av föreslagen principöverenskommelse är av marginell betydelse för kommunen.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet innebär tillskapande av bostäder som gör att fler människor ges möjlighet till tryggt boende, vilket är positivt för barn. Det skapar även nya förutsättningar för lekmöjligheter på de nya bostadsgårdarna som i dag består av varvsverksamhet. Trafiksäkerheten kommer att prioriteras och studeras då antal bilar totalt sett bedöms till cirka 30 - 40 stycken i området. Söpbil och snöröjningsfordon kommer också åka i området.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Jonas Nylander
Tf enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka