

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av bostäder, Järla Stationsområde i Nacka kommun

Fastigheten Sicklaön 361:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 för fastigheten Nacka Sicklaön 361:1.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 3 november 2015, § 217 att anta startpromemoria för utveckling av stadsbyggnadsprojektet Järla Stationsområde. Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för nya bostäder, verksamheter och en ny tunnelbanestation i Järla i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. ALM Equity AB äger, genom Brf H Alm Taket 51, fastigheten Sicklaön 361:1. Fastigheten utgör det västra kvarteret inom detaljplanområdet Järla Norr som är en av tre pågående detaljplaner inom Järla Stationsområde. Plankostnadsavtal har tecknats mellan parterna och planarbetet har påbörjats.

Upprättat förslag till principöverenskommelse anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av detaljplanen och innehåll i kommande exploateringsavtal. Överenskommelsen ger även förutsättningar för marköverlåtelse, ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvarsfördelning och fastställer de ekonomiska förutsättningarna.

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning till kommunen för de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut. Storleken på exploateringsersättningen beräknas utifrån den nytta fastigheterna har av de allmänna anläggningarna. Kommunen kommer i projektet även att få intäkter från exploatören i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden.



Ärendet

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. Stadsbyggnadsprojektet Järila Stationsområde utgör en del av programmet för centrala Nacka. Projektets främsta syfte är att inom området skapa förutsättningar för nya bostäder, verksamheter och en tunnelbanestation. Projektet ska även bidra till ökad framkomlighet för cykel och skapa en attraktiv knutpunkt mellan olika kollektivtrafiksätt, tunnelbana, Saltsjöbanan och buss. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till kulturmiljön i angränsande område. I startpromemorian angavs att området bedömdes inrymma 250-350 lägenheter men att möjligheten till en högre exploatering än i detaljplaneprogrammet skulle undersökas.

Inom Järila stationsområde finns tre pågående detaljplaner, Järila Norr, Järila Mitt och Järila Syd. ALM Equity AB äger, genom Brf H Alm Taket 51, nedan kallad "Exploatören", fastigheten Sicklaön 361:1 som utgör det västra kvarteret inom detaljplanområdet Järila Norr. Föreslagen principöverenskommelse avser utveckling av detta kvarter där det planeras för ca 12 000 kvadratmeter BTA bostäder i 7-9 våningar med cirka 500 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler i bottenplan. Det östra kvarteret i samma detaljplan ägs av kommunen och har genom separat markanvisningsavtal (förlängning beslutad av Kommunstyrelsen den 1 april 2019 §110) markanvisats till ALM Equity AB.

Mellan kvarteren planeras den blivande tunnelbanestationen i Järila att anläggas av Region Stockholm (Förvaltningen för Utbyggd Tunnelbana, FUT). Stationen regleras av gällande detaljplan samt järnvägsplanen, men i den nya detaljplanen möjliggörs flera kvalitetshöjande åtgärder såsom en extra tunnelbaneuppgång norrut. Det är viktigt att utbyggnaden av tunnelbanan utförs samordnat med utbyggnaden av kvarter och gator. Samordning vid planering och projektering sker därför kontinuerligt mellan kommunen, Exploatören och FUT.

Ett förslag på principöverenskommelse är upprättat mellan kommunen och Exploatören. Överenskommelsen anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och principerna för genomförande av detaljplanen. Överenskommelser ger även förutsättningar för marköverlåtelse, ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvarsfördelning och fastställer de ekonomiska förutsättningarna. I samband med att detaljplanen läggs fram för antagande kommer principöverenskommelsen att ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 361:1 som avses bebyggas och står därmed för samtliga kostnader för utveckling av kvartersmarken. Exploatören ska enligt redan tecknat plankostnadsavtal stå för sin del av kostnaderna för framtagande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Järila Stationsområde. Exploatören kommer att erlagga exploateringsersättning till kommunen för



nyttan av de allmänna anläggningarna. Exploateringsersättnings storlek ska fastställas i kommande exploateringsavtal enligt kommunens riktlinjer. Exploatören är också med och medfinansierar utbyggnaden av tunnelbanan. Med nuvarande exploatering bedöms exploateringsersättningen för fastigheten Sicklaön 361:1 uppgå till cirka 21 miljoner kronor och tunnelbanebidraget till cirka 8 miljoner kronor.

I enlighet med redan tecknat markanvisningsavtal för fastigheten Sicklaön 40:11 kommer kommunen även att få intäkter för markförsäljning i projektet.

Konsekvenser för barn

Exploateringen bedöms innebära positiva konsekvenser för barn då nya bostäder skapas med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Bebyggelsen kan bidra till att skärma av buller från Värmdövägen och minska barriäreffekterna av gatan. Området ska också planeras för att utforma en säker trafikmiljö och attraktiva allmänna ytor.

Bilaga

Bilaga 1 Principöverenskommelse avseende Sicklaön 361:1 inom Järla stationsområde

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Malin Hultman
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad