

Kommunstyrelsen

## **Principöverenskommelse om utveckling av Ektorp centrum**

*Fastigheten Sickalön 354:1 m.fl. på östra Sicklaön*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen ingår föreslagen principöverenskommelse med Fastighets AB Ektorp centrum för fastigheten Sicklaön 354:1 m.fl. enligt bilaga 1 till detta ärende.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Ektorp centrum ligger på östra Sickalön cirka 5 kilometer från Nacka stadshus. I detaljplaneområdet ingår fastigheten Sicklaön 354:1 som ägs av Fastighets AB Ektorp centrum (nedan nämnd exploatören) och delar av fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 73:92, Sicklaön 73:89 och Sicklaön 73:97 som ägs av Nacka kommun (nedan nämnd kommunen). Intentionen är bland annat att tillskapa cirka 150-200 nya bostäder, en ny förskola för cirka 100 barn och cirka 700 kvadratmeter nytillkommande ytor för lokaler.

Ett förslag till principöverenskommelse mellan exploatören och kommunen har tagits fram. Föreslagen principöverenskommelse beskriver principerna för ansvarsfördelning och förutsättningar för genomförandet. Innan detaljplanen antas ska parterna träffa exploateringsavtal.

Exploatören utför och bekostar utbyggnad av gatu- och parkanläggningar på allmän plats. Kommunen får en intäkt av försäljning av viss kvartermark till exploatören. Exploatören överlåter allmän platsmark utan ersättning till kommunen. Kommunens drift och underhållskostnader bedöms förändras marginellt jämfört med idag.

Den beviljade budgeten omfattar 25 miljoner kronor i inkomster och 15 miljoner kronor i utgifter, det vill säga ett netto om 10 miljoner kronor.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Ektorp centrum ligger på östra Sickalön cirka 1,5 kilometer från Nacka stadshus, se bild 1 nedan. Ett förslag till detaljplan håller på att tas fram. I detaljplaneområdet ingår fastigheten Sicklaön 354:1 som ägs av exploitören och delar av fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 73:92, Sicklaön 73:89 och Sicklaön 73:97 som ägs av kommunen, se bild 2. Detaljplaneförslaget innehåller allmän platsmark.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för Ektorp centrum den 24 september 2019. Samråd för detaljplanen sker den 27 april till den 23 juni 2022.

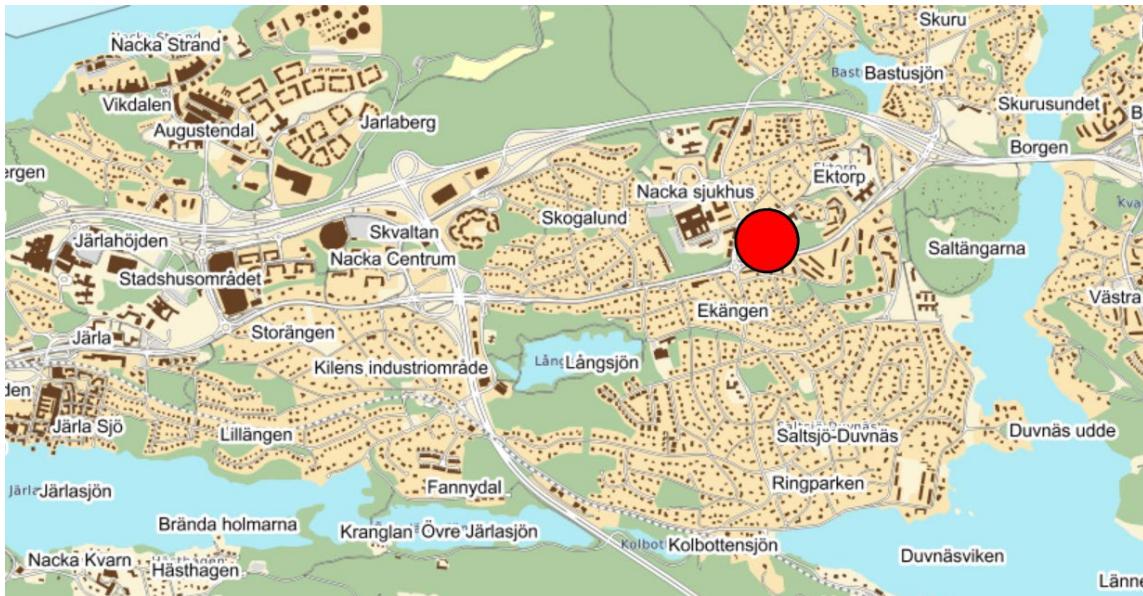


Bild 1. Projektets geografiska läge är rödmarkerat.

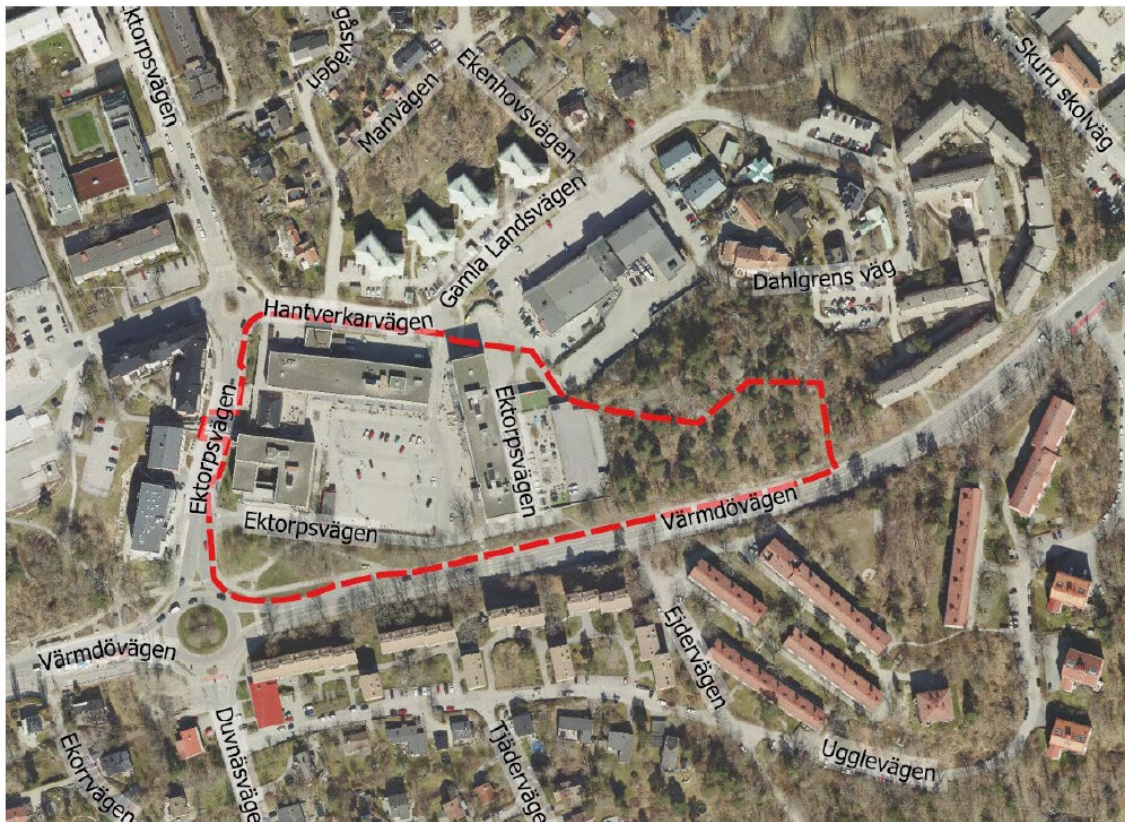


Bild 2. Planområdet är ungefärligt markerad med röd gräns. Bilden är från planbeskrivningen.

### Principöverenskommelsens innehåll

Ett förslag till principöverenskommelse mellan exploatören och kommunen har tagits fram. Förslagen principöverenskommelse beskriver principerna för ansvarsfördelning och förutsättningar för genomförandet. Innan detaljplanen antas ska parterna träffa exploateringsavtal.

Parterna är överens om bland annat följande intentioner; tillskapa cirka 150-200 nya bostäder, en ny förskola för cirka 100 barn och cirka 700 kvadratmeter nytillkommande ytor för lokaler, att ny bebyggelse ges en våningshöjd om cirka 5 våningar, att skapa en centrum- och torgmiljö som uppmuntrar till vistelse, att befintlig markparkering tas bort och ersätts av ett parkeringsgarage och att eftersträva bättre kopplingar och tydligare entréer till centrum.

Viss kvartersmark behöver överlätas från kommunen till exploatören och viss allmän platsmark behöver överlätas från exploatören till kommunen. Kvartersmarken och den allmänna platsmarken som ska överlätas består enligt förslagen plankarta i samrådshandling av flera delområden. Det största sammanhängande kvartersmarksområdet som ska överlätas från kommunen är ett markområde som planeras nyttjas dels som förskolegård dels som bostadsmark. Kvartersmark ska överlätas till marknadsmässigt pris och regleras i kommande avtal (överenskommelse om fastighetsreglering samt

exploateringsavtal) mellan kommunen och exploatören. Allmän platsmark ska överlåtas vederlagsfritt från exploatören till kommunen.

Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av gatu- och parkanläggningar på allmän plats. En förstudie pågår för att utreda erforderliga åtgärder vilka kommer preciseras i kommande exploateringsavtal. Preliminärt bedöms åtgärder behöva göras i parken, på Hantverkarvägen och på Ektorpsvägen inklusive rivning av gångbro samt eventuellt åtgärder inom naturmark.

Förslag till principöverenskommelse bifogas i denna tjänsteskrivelse.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören utför och bekostar utbyggnad av gatu- och parkanläggningar på allmän plats. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av allmän plats. Kommunens drift och underhållskostnader bedöms förändras marginellt jämfört med idag. Det kan finnas fördelar med att exploatören bygger ut allmän plats eftersom det endast är en exploatör inom planområdet, åtgärderna på allmän plats är av mindre omfattning samt att det medför samordningsfördelar för exploatören.

Kommunen får en intäkt av försäljning av viss kvartersmark till exploatören. Exploatören överlåter allmän platsmark utan ersättning till kommunen.

Budget har beviljats av kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige vid separata tillfällen mellan 2017 och 2020. Den beviljade budgeten omfattar 25 miljoner kronor i inkomster och 15 miljoner kronor i utgifter, det vill säga ett netto om 10 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget innebär att barn och ungas möjligheter till lek och rekreation ökar. En förskola planeras för cirka 100 barn. Förskolegårdens totala yta uppgår till cirka 1500 kvadratmeter vilket innebär 15 kvadratmeter/barn. Bullernivåerna på förskolegården i den östra delen som är av naturmarkskaraktär behöver beaktas i fortsatt planarbete, då dessa blir högre än andra delar av gården.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö.

### **Bilagor**

Bilaga           Förslag till principöverenskommelse inklusive bilaga avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 354:1 m.fl. på Östra Sicklaön, Nacka Kommun.



Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Charlotte Blomnell  
Projektledare  
Exploateringsenheten