

22 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KFKS 2014/381-214

§ 79

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Bergs gård, Projekt 9238, Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Ärendet




Denna startpromemoria avser stadsbyggnadsprojekt på fastigheten Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön i Nacka kommun. Området benämns Bergs gård enligt gällande stadsplan från 1966.

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Projektets övergripande syfte är en del av fullgörandet av stadsbyggnadsstrategierna i kommunens översiktsplan. Bergs gård ingår vidare som en del i Nackas åtagande enligt 2014 års tunnelbaneöverenskommelse att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön, varav cirka 2000 bostäder i Bergs gård. Eftersom kommunen är fastighetsägare är området särskilt relevant i förhållande till tunnelbancavtalet eftersom kommunen därmed kan styra tidsplan för uppförande av bebyggelse, till skillnad från på privatägd mark. Planarbete för bostäder har inletts på området.

Idag bedriver Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) oljedepåverksamhet på fastigheten enligt ett tomträttsavtal ingånget med kommunen 1958. Kommunen har sagt upp Statoil för avflytt senast den 31 december 2018. En ändrad markanvändning är en förutsättning för bostadsbebyggelse i Bergs gård.

Ekonomiska konsekvenser

Projektkalkyl tas fram i samband med att detaljplanernas avgränsning fastställs. Det första skedet innebär kostnader i form av nedlagd tid och utredningskostnader för analyser och utredningar som tas fram som underlag för detaljplaneringen. Dessa kostnader, samt kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken då detaljplanen för området vinner laga kraft. Exploateringsavtal till respektive detaljplan kommer inför detaljplanens antagande att reglera ansvar och kostnader mellan berörda parter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kända kostnader

Europap 13	600 000 kr
Rättsprocesser	2 500 000 kr
Detaljplanering	10 000 000 kr
Utbyggnad allmänna anläggningar	200 – 250 miljoner kr
Summa:	Cirka 220 – 270 miljoner kr

Intäkter

Intäkterna avser VA-anläggningsavgifter och markförsäljning. Markförsäljningen kommer att bidra till finansiering av överdäckningen av Värmdöleden och infrastrukturella investeringar som krävs för att bygga Nacka stad. Intäkterna från markförsäljningen kommer med råge att överstiga projektets kostnader.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, 2015-03-27

Bilagor:

Startpromemoria

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.




Protokollsanteckningar

Thomas Josefsson (S), Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”I beslutsunderlaget hänvisas till att utbyggnaden av Bergs gård är en viktig del i tunnelbancöverenskommelsen. Samtidigt ligger detta område något avsidat från de framtida t-banestationerna. Gangavståndet blir minst 800 m, i flertalet fall sannolikt uppåt 1 km eller mer. Det torde innebära matarbussar, i detta fall till Nacka C, kanske via Jarlaberg. Men det kan minska attraktiviteten en hel del om inte det ordnas andra intressanta trafiklösningar.

Möjligheterna till båttrafik nämns i beslutsunderlaget. Det är då viktigt att få SL att satsa på ganska täta båtturer och att många personer kan ta med sina cyklar på båten. Kommunen måste också ordna bra cykelvägar till bryggorna. En särskilt viktig sak är att det blir bra cykelvägar från Bergs gård så att de hänger ihop på ett vettigt sätt med det planerade regionala cykelstråket. Men även alternativet linbana längs kusten mot Slussen bör utredas.

Alla dessa frågeställningar om kollektivtrafik, gång-cykelvägar m.m. bör tas med i ett mycket tidigt stadium i projektet, eftersom de med största sannolikhet får direkta implikationer för den nya stadsdelens utformning och därmed detaljplanering.”

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