

2017-02-02

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2016/1078

KFKS 2016/1083

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, Ektorp inom kommundelen Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030. Målet i projektet är att skapa byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark. Vidare är målet att skapa flera mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter. Dessutom ska infart och angöring samordnas för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåts med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

### **Ärendet**

Kommunen förvärvade fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB år 2014 samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad. Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder. Kommunen ser även ett behov av att utveckla den intilliggande kommunägda fastigheten Sicklaön 73:119 och del av fastigheten Sicklaön 40:14. Kommunen vill möjliggöra en utbyggnad av kommunala byggnader som används för särskilt boende idag, eventuellt genom påbyggnad alternativt nybyggnad.



Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030. Målet i projektet är att skapa byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark. Vidare är målet att skapa flera mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter. Dessutom ska infart och angöring samordnas för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

Projektet omfattar cirka 1.2 hektar i östra delen av Ektorps mellan Värmdöleden och Skuru skola. Det är cirka 500 meter till Ektorps centrum och bussar till bland annat Slussen och Orminge finns i anslutning till området. Projektområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt fastigheten Sicklaön 73:119 och del av fastigheten Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun.

I projektet ingår att möjliggöra för nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119.

I projektet ingår även att utreda om del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 och del av fastigheten 73:119 är lämplig för ytterligare bostäder. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt, företrädesvis hyresrätter. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisningstävling i ett sent skede i planprocessen.

Mellan exploitören Aros Bostad och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet ska följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

## **Ekonomiska konsekvenser**

För kommunen kommer intäkter i form av årlig tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 samt eventuellt fastigheten Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåts med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploitör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för



genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

## Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn ska vidare studeras under planprocessen.

## Tidplan

Eventuellt överklagande av detaljplanen senarelägger angivna datum för genomförandet.

Godkännande av start-PM	Kv1 2017
Samråd detaljplan	Kv 4 2017
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kv3 2018
Ev. Projektering allmänna anläggningar	2018
Ev. Utbyggnad allmänna anläggningar	2019
Utbyggnad kvartersmark	2019
Inflyttning	2021

---

## Bilagor

Startpromemoria för Östra Gräsvägen, Ektorp

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Martin Håkansson  
Projektledare

Anine Rondén  
Planarkitekt