

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förlängning av principöverenskommelse avseende utveckling av Järla stationsområde norr

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår tilläggsavtal till principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenheten Nacka stads tjänsteskrivelse av den 5 oktober 2021.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkt 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 18 november 2019, § 416, att ingå en principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 361:1 inom stadsutvecklingsprojektet Järla stationsområde och detaljplanen för Järla stationsområde norr med bostäder och kommersiella lokaler. Principöverenskommelsen kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om att anta detaljplanen. Arbetet med den nya detaljplanen har dock försenats. Exploateringsavtal har därför inte kunnat träffas inom angiven tid enligt principöverenskommelsen.

Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelsen innebär att överenskommelsens giltighetstid förlängs med två år till den 2 december 2023. I övrigt ska vad som följer av gällande principöverenskommelse fortsatt att gälla.

Ärendet

Den 18 november 2019 § 416 beslutade kommunfullmäktige att ingå en principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 som ägs av Alm Equity AB, nedan kallad exploatören. Principöverenskommelsen reglerar exploatörens och kommunens åtagande vid utveckling av exploatörens fastighet Sicklaön 361:1. Genom principöverenskommelsen åtar sig exploatören bland annat att bygga bostäder och kommersiella lokaler samt att överlåta blivande allmän plats inom fastigheten Sicklaön 361:1 till kommunen utan ersättning. Principöverenskommelsen är enligt § 15 i överenskommelsen villkorad av att ett exploateringsavtal träffas senast två år efter att kommunen godkänt överenskommelsen. Exploateringsavtalet som ersätter principöverenskommelsen godkänns i samband med beslut om att anta detaljplanen.

Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojektet för Järsla stationsområde. Utvecklingen av Järsla stationsområde är uppdelad i tre detaljplaner: Järsla stationsområde norr, Järsla stationsområde mitt och Järsla stationsområde syd, se bild 2 på nästa sida.

Exploatörens fastighet ingår i arbetet med den nya detaljplanen för Järsla stationsområde norr, se bild 1 nedan för ungefärlig avgränsning av planområdet. Exploatörens fastighet ansluter till Nacka församlings fastighet Sicklaön 133:1 och del av kommunens fastighet Sicklaön 40:11 (skrafferad yta bild 1). Inom området pågår parallellt även planeringen av den nya tunnelbanestationen Järsla inom fastigheten Sicklaön 40:25.



Bild 1: Kartutsnitt ortofoto 2019 med detaljplanens preliminära avgränsning.

Del av kommunens fastighet har anvisats till exploatören genom ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Saltsjö-Järsla Fastighets AB som ägs av Alm Equity AB, se markerad yta inom avgränsningen för planområdet i bild 1. Beslutet att ingå markanvisningsavtalet fattades av kommunstyrelsen den 3 april 2017, § 113. Markanvisningsavtalet har förlängts av kommunstyrelsen med två år, dels den 1 april 2019 § 110, och ytterligare med två år den 29 mars 2021 § 114. Markanvisningsavtalet är giltigt till och med den 10 april 2023.



Bild 2: Kartutsnitt ortofoto 2019 med stadbyggnadsprojektets preliminära avgränsning med delområden: norr, mitt och syd.

Förlängning av principöverenskommelsens giltighetstid

Detaljplanen för Järla stationsområde norr var på samråd under januari till februari 2020 och på granskning september till oktober 2021. Beslut om att anta detaljplanen bedöms tidigast kunna fattas under kvartal 1 år 2022. För att kunna färdigställa detaljplanen och fullfölja pågående förhandlingar gällande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören behöver principöverenskommelsens giltighetstid förlängas.

Exploateringsenheten Nacka stad har därför upprättat ett förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelsen mellan kommunen och exploatören, se bilaga 1.

Tilläggsavtalets innehåll

Förslaget till tilläggsavtal till principöverenskommelsen innebär att giltigheten för gällande principöverenskommelse förlängs med två år till den 2 december 2023. I övrigt ska vad som följer av principöverenskommelsen fortsatt gälla.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.



Konsekvenser för barn

Beslutet om att förlänga principöverenskommelsen får i sig inte några konsekvenser för barn. Konsekvenser för barn utreds i samband med arbetet med att ta fram detaljplanen och redovisas i detaljplanen med tillhörande planbeskrivning.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelse inklusive bilagor.

Christina Gerremo
Tillförordnad Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Sandra Henze
Projektledare Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad