

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
KommunstyrelsenKFKS 2019-00631,
KFKS 2019-00041

§ 320

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, västra Sicklaön

Markanvisningsavtal, begäran om utökad budget för detaljplaneskedet samt revidering av startpromemoria

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Selvaag Bostad AB (org.nr. 559219–3519) solidariskt med Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776) för del av fastigheten Sicklaön 134:1, enligt bilaga 3 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 med -5,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna revideringar av startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 enligt detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren har tagits fram och omfattar en begäran om utökad budget, förtydligande av tidigare framtagen startpromemoria samt ett markanvisningsavtal för Parkkvarter 2.

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren berör del av dessa fastigheter. Projektet består av två kvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. Det finns en startpromemoria för Parkkvarteren från 2019 och dess syfte revideras i och med detta inriktningsbeslut med att det planerade parkområdet kring Stadshuset utgår ur stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren för att istället bli ett eget stadsbyggnadsprojekt med namnet Stadsparken. Stadsparken kan komma att detaljplaneläggas separat. Målsättningen att inrymma en förskola utgår, ersättningsparkering för stadshuset inom Parkkvarter 2 utgår och riktlinjer för hållbart byggande ersätts av kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner. Utöver dessa revideringar är promemorian fortsatt aktuell och därmed tas inte en ny promemoria fram för projektet.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren bedöms i tidigt skede omfatta totalt cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta, torg, gång- och cykelstråk samt gata. En ändrad markanvändning kommer att prövas genom framtagande av en ny detaljplan. Inom ramen för projektet ska kommunen bland annat

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

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

anlägga nya allmänna gator, gång- och cykelvägar samt ett torg. Utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark kommer att ske successivt och i etapper, med målsättningen att stadsbyggnadsprojektet är fullt utbyggt och inflyttat till dess tunnelbanan öppnar år 2030.

För Parkkvarter 1 har kommunen och Sveafastigheter utveckling en pågående förhandling/dialog om utvecklingen av kvarteret vilket medför att markanvisningsavtal för detta kvarter föreslås lyftas till beslut i ett eget ärende och kommer inte att hanteras inom ramen för aktuellt inriktningsbeslut.

Parkkvarter 2 föreslås i aktuellt inriktningsbeslut att markanvisas till Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA. Markanvisningsavtalet för Parkkvarter 2 reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning med viktiga betydelsebärande delar kopplat till tävlingsbidraget Grønn samt ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och den blivande kvartersmarken överläts till Selvaag Bostad AB för 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokal.

Ytterligare investeringsmedel föreslås tilldelas vid sidan av tidigare beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, 93101150, med ytterligare totalt -5,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomst samt -8,7 miljoner kronor i investeringsutgift. Den totala beviljade budget föreslås då bli 10,6 miljoner kronor i investeringsinkomst och -24,5 miljoner kronor i investeringsutgift, netto - 13,9 miljoner kronor. Merkostnaderna kommer av omfattande arbete med dialog, samordning inför utbyggnad av nya tunnelbanan och markanvisningstävlingen som genomfördes 2021.

Kommunens kvarstående kostnader om cirka -13,9 miljoner kronor inom ramen för stadsbyggnadsprojektet kommer att bäras av kommande markförsäljningsintäkter och tomträttsavgälder. Investeringsmedel söks nu för projektet för detaljplaneskedet och avser en period fram till antagande av detaljplan år 2025. Därefter följer ett genomförandeskede som inleds med ett genomförandebeslut och begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2022, § 172

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten daterad den 8 november 2022
Bilaga 1 Startpromemoria

Bilaga 2 Sammanfattning av tävlingskriterier avseende konceptet naturban

Bilaga 3 Markanvisningsavtal Parkkvarter 2, Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA

Bilaga 4 Ärendeöversikt

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

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Esa Örmä (SD), Sidney Holm (MP) och Mikael Carlsson (NL), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från stadsutvecklingsutskottet – och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Att dela upp detta stadsbyggnadsprojekt på det här sättet och renodla de olika projekten är positivt. Det leder till bättre fokus på respektive del och minskar risken för att hela projektet försenas. Det är dock beklagligt att ytterligare en planerad förskola plockas bort från ett projekt. Behovet av förskoleplatser i Nacka kommer öka drastiskt i och med utbyggnaden, och då behöver planeringen av dessa finnas på plats innan byggandet börjas. Vi värnar om mindre förskoleenheter och varje gång en planerad förskola stoppas så behöver en ny planeras för att försäkra att övriga inte sväller i storlek. I samband med detta beslut måste alternativa, närliggande, platser för en förskola snarast börja undersökas.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan välkomnar den planerade parken i västra centrala Nacka nära stadshuset. Det blir den första riktiga parken som planeras i nya Nacka och kommer att vara välkommen av både människor, djur och natur. Nackalistan förutsätter att den kommer att ge utrymme för barns lek, den biologiska mångfalden i form av växtarter som gynnar denna och att det blir en positiv estetisk upplevelse som park. Inspiration finns att hämta från andra städer som t ex Enköping, som är berömt för sina fina parker och har liknande tankar och planering av dessa. Parkområdet är i nuläget planlöst men kanske kan komma att detaljplaneras. Nackalistan ser inget hinder för att parkdelen har tagits ur tidigare sammanhang tillsammans med bebyggelse.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:

”Sverigedemokraterna ser positivt på ansträngningarna att skapa inbyggd arkitektonisk grönska i det exploaterade området. Parkkvarteren har trots allt berövats sina naturliga gröna inslag genom beslut som Sverigedemokraterna inte varit inblandade i. Projekteringen ger nu en kompensation för detta som är värd att berömma, och som är det bästa som går att göra i en situation som inte går att reversera.

Även i andra situationer där tätortsbetonade delar av Nacka byggs ut, finns det anledning att på samma sätt styra projekteringen till att ha större gröna inslag.”

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

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet är generellt positiva till utvecklingen av Parkkvarteren utanför Stadshuset och ser särskilt positivt på att kommunen ska se över hur flexibla mobilitetslösningar kan minska behovet av parkeringsplatser på denna dyrbara mark i direkt anslutning till tunnelbanan.

Kommunen väljer här att inte planera förskoleverksamhet trots att det behövs, då man bedömer att ”möjligheten att inrymma en kvalitativ förskolegård är liten”. Miljöpartiet tycker det är viktigt att planeringen av ytor för barn, inklusive både förskola och fritidsgård inte faller mellan stolarna om de tas bort från det här stadsbyggnadsprojektet. Miljöpartiet vill att barnperspektivet ska vara ledande i planeringen av nya områden och som vi ser det finns möjlighet att planera in en mindre förskola.

Om vi politiker lutar os tillbaka och låter marknaden bestämma själv, skulle det bara byggas stora förskolor som genom stordriftsfördelar kan genererar mer vinst. Samtidigt är större barngrupper inte önskvärt vare sig för pedagoger eller barn. Vi i Miljöpartiet vill därför planera för flera mindre enheter inom samma geografiska område som kan ingå i en större förskola och, erbjuda stordriftsfördelarna utan att behöva samla allt under ett och samma tak, men väl på gångavstånd.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det finns en del att invända mot i förslag till beslut.

- Att markanvisningen gäller bostadsrätt, när kommunen äger marken är hyresrätter ett viktigare bostadsbehov att fylla.
- Att förskoleplatser utgår ur detaljplanen är negativt, det tillkommer 600 lägenheter i kvarter 1 och 2 så det är ett viktigt att förskola finns på gångavstånd från lägenheterna.
- I startPM:s mål för hållbart byggande 3.2.2 finns en punkt om energieffektivt och sunt byggande med, men det finns ingen specificering av vad som ingår i målet. Är det att bygga med trästommar, natursten, att uppvärmningen av fastigheten blir minimal eller återbrukat tegel? Det finns information från det inlämnade tävlingsbidraget om hur exploitören tänker att byggnaden kan vara klimatsmart och det är ju en bra start men Vänsterpartiet anser att det bör skrivas en överenskommelse i markanvisningsavtalet och start-PM om hur och i vilka detaljer som ger måluppfyllelse avseende energieffektivt och sunt byggande.”

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