

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Sammanfattning

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 tunnelbaneavtalet 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.

Ärendet

Nacka kommun äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:83. Fastigheten ligger vid Saltsjön mellan Nacka Strand och Nyckelvikens naturreservat och omfattar cirka 15,6 hektar mark. Området benämns Bergs gård enligt gällande stadsplan från 1966.

Projektets övergripande syften är att:

- förändra markanvändningen inom området så att utbyggnaden av Nacka stad kan förverkligas och tunnelbaneutbyggnaden till Nacka får den effekt som eftersträvas.
- Bergs gård ska utgöra en integrerad del av en attraktiv framtida stadsmiljö och att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder och nya verksamheter inom området.

Dessa övergripande syften är en del av fullgörandet av stadsbyggnadsstrategierna i kommunens översiktsplan. Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Stadsbyggnadsstrategierna möter utmaningarna och ger kommunen möjlighet att uppnå ett stort antal av målen som fastslås i översiktsplanen.

Tunnelbaneöverenskommelsen från januari 2014 innebär bland annat för Nackas del att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Det innebär också åtagande från kommunens sida att ansvara för att cirka 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön till år 2030, varav cirka 2 000 bostäder planeras i Bergs gård. Ändrad markanvändning är viktigt för att kommunen ska kunna uppfylla sina åtaganden enligt tunnelbaneavtalet. Detta inte minst eftersom kommunen är fastighetsägare och därmed har möjlighet att styra över tidsplan för bebyggelse tillskillnad från på den privatägda marken.

Planarbete för bostäder har inletts. Kommunen deltar med området Bergs gård i en av världens största arkitekttävlingar European 13. Avsikten är att tävlingsbidragen ska utgöra underlag för utvecklingen av området. Tävlingen avslutas i juni och vinnaren utses i december 2015.

Statoil bedriver idag oljedepåverksamhet på fastigheten enligt ett tomträttsavtal mellan kommunen och Statoil från 1958. Kommunen har sagt upp avtalet för avflytt senast den 31 december 2018. Statoil har klandrat uppsägningen och det pågår rättsprocesser i domstol som ännu inte är slutligt avgjorda. En positiv utgång för kommunen i rättsprocesserna är en förutsättning för ändrad markanvändning och bostadsbebyggelse i Bergs gård. Varje ny avtalsperiod enligt tomträttsavtalet uppgår till fyrtio år.

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.

Kända kostnader

Europan 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.

Generell tidplan

På grund av den pågående rättstvisten mellan Nacka kommun och tomträttshavaren kan markanvisning inte ske förrän tvisten är avgjord och sanering påbörjad. Tidplanen utgår från scenariot att tomträttshavaren följer avtalet och avflyttar senast den 31 december 2018.

Europan 13	pågår – december 2015
Detaljplanering övergripande	maj 2015 – hösten 2018
Första markanvisning	Våren 2019
Genomförande	2022 – 2029

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Projektägare

Erik Wiktorsson
Projektledare

Översikt Bergs gård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-04-22	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-12	KSSU	
✓	Godkännande av prospekt till markanvisning		KSSU	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal med överlåtelse, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	