



KS-2024-00505

§ 98 Projektuppdrag Nedersta etapp 2

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande

1. Intensionsavtal för Nödesta 8:254 med Bonava Sverige AB inom Nedersta etapp 2 godkänns.
2. Markanvisningsavtal för 50 procent av byggrätterna inom Nödesta 8:235 med Bonava Sverige AB inom Nedersta etapp 2 godkänns.
3. Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag att påbörja ett projekt för fastigheterna Nödesta 8:235 samt Nödesta 8:254 med flera (Nedersta etapp 2).

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar för egen del följande

1. Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag att upprätta en detaljplan som prövar möjligheten för bebyggelse inom Nedersta etapp 2.

Sammanfattning

För det aktuella området i Nedersta i Västerhaninge finns en gällande detaljplan för bostadsbebyggelse, D197. Bostäderna har byggts ut tätare än vad intentionen var i planen, det vill säga byggrätterna har förbrukats på en mindre yta än vad som var tanken. Det har resulterat i att ett stort område mellan Nedersta och Skarplöt är planlagt som kvartersmark för bostäder, men att marken saknar byggrätt. Utbyggnad av de kommunala gatorna pågår. Genomförandet av D197 bedrivs i projekt Skarplöt-Nedersta etapp 1.

Haninge kommun äger drygt 88 procent av den kvartersmark som saknar byggrätt, och Bonava knappt 12 procent. För att möjliggöra fortsatt förtätning av Nedersta med småhusbebyggelse har kommunen och Bonava tagit fram ett intensionsavtal avseende Bonavas mark och ett markanvisningsavtal avseende kommunens mark för den fortsatta utvecklingen av området. En detaljplan ska tas fram som bedöms kunna omfatta minst 200 tillkommande bostäder i form av småhus. Detaljplanen ska utreda om den även ska omfatta fem icke planlagda privata fastigheter väster om D197.

För projektet upprättas två avtal, ett intensionsavtal som reglerar den mark Bonava äger samt ett markanvisningsavtal som reglerar



kommunens markanvisning till Bonava. Avtalen reglerar bland annat kostnadsansvar för utredning, projektering och utbyggnad av allmän plats. Markanvisningsavtalet anvisar 50 procent av kommunens byggrätter till Bonava.

Förvaltningen är positiv till fortsatt utveckling av Nedersta, då det bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Projektet bidrar med ett betydande tillskott av nya småhus i ett kollektivtrafikhärla läge.

I detta tidiga skede visar projektets samlade kalkyl på ett positivt nettoavvärde för kommunen, då beräknade intäkter från kommande markförsäljning bedöms överstiga projektets kostnader. Kostnaderna för investeringar i vatten och avlopp bedöms i detta tidiga skede få en täckningsgrad på 90 procent.

Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att kommunstyrelsen godkänner intentionsavtalet och markanvisningsavtalet samt att förvaltningen får i uppdrag att upprätta en detaljplan, samt att inleda ett projekt för Nödesta 8:235 med flera (Nedersta etapp 2).

Deltar inte i beslut

Sevim Altunsayar (V) deltar inte i beslutet.

Särskilda yttranden

Sevim Altunsayar (V) lämnar ett särskilt yttrande (bilaga).

Petri Salonen (C) lämnar ett särskilt yttrande (bilaga).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, Projektuppdrag Nedersta etapp 2
- Bilaga 1, Intentionsavtal Bonava
- Bilaga 2, Markanvisningsavtal Bonava



Särskilt yttrande från Vänsterpartiet

§ 98 Projektuppdrag Nedersta etapp 2

Vänsterpartiet ser positivt på att Haninge kommun arbetar för att möta bostadsbehovet genom ny bostadsbebyggelse i Nedersta. Området är sedan tidigare avsett för bostadsändamål och projektet kan bidra till ett ökat bostadsutbud i kommunen.

Samtidigt konstaterar vi att underlagen lämnar fl era viktiga frågor obesvarade. Det gäller bland annat påverkan på naturmiljö och grönstruktur, klimatpåverkan, trafi kfrågor samt hur värdeökningen på den kommunala marken ska komma Haningeborna till del.

Den tidigare detaljplanen har möjliggjort en tätare utbyggnad än vad som ursprungligen avsågs, vilket har inneburit att byggrätterna förbrukats samtidigt som fl era markområden fortfarande står obebyggda.

Kommunal mark är en gemensam resurs som ska förvaltas långsiktigt och användas för att uppnå sociala, ekologiska och samhällsekonomiska mål. De investeringar och planbeslut vi tar bör göras med utgångspunkten att de värden som skapas i största möjliga utsträckning kommer kommuninvånarna till del och bidrar till hållbart samhällsbyggande.

Vi i Vänsterpartiet menar därför att det inte är självklart att all återstående mark ska tillföras nya byggrätter. Tvärtom bör kommunen ta tillvara möjligheten att långsiktigt säkra natur- och rekreationsvärden i området. I det fortsatta planarbetet anser vi att delar av den kvarvarande marken bevaras som grönstruktur samtidigt som bostadsbehovet möts genom mer yteffektivt byggande.

Vi i Vänsterpartiet anser också att vi bör ha en bredare ambition än att enbart bygga nya par- och radhus. Här i Haninge fi nns behov av en större mångfald av bostadsformer för att möta olika människors behov genom livet. Därför bör kommunen se över möjligheterna för alternativa boendeformer såsom kollektivhus, generationsboenden, kooperativa hyresrätter, byggemenskaper och andra socialt hållbara boendeformer.

En större variation av bostadstyper kan bidra till att minska trångboddhet, stärka flyttkedjor och skapa ett mer socialt blandat område. Även bostäder som möjliggör för äldre att fl ytta till mer tillgängliga och anpassade boenden i sitt närområde bör vägas in.



På detta sätt kan fler bostäder skapas samtidigt som marken används mer effektivt och behovet av ytterligare exploatering minskar.

Vi anser att det kommande detaljplanearbetet ska underbyggas med fördjupade analyser av bostadsbehov, naturvärden, dagvattenhantering, klimatpåverkan och sociala konsekvenser samt att dessa redovisas öppet inför kommande beslut.

Vänsterpartiet kommer att följa projektets fortsatta utveckling och verka för att den fortsatta planeringen präglas av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, för ett Haninge för alla.

Sevim Altunsayar Ledamot (V)



Särskilt yttrande från Centerpartiet

§ 98 Projektuppdrag Nedersta etapp 2

Centerpartiet ställer sig bakom projektuppdraget och ser positivt på att fler småhus kan möjliggöras i ett kollektivtrafiknära läge i Västerhaninge. Haninge behöver fler boendeformer där barnfamiljer kan efterfråga ägda bostäder och möjlighet att bo kvar i kommunen genom livets olika skeden.

Samtidigt vill Centerpartiet understryka vikten av att det fortsatta planarbetet genomförs med stor hänsyn till områdets naturvärden, dagvattenhantering och tillgång till sammanhängande grönområden. När Nedersta utvecklas måste balansen mellan bostadsbyggande och bevarade gröna kvaliteter säkerställas. Förtätning får inte ske på ett sätt som successivt urholkar de natur- och rekreationsvärden som gör Västerhaninge attraktivt att bo i.

Centerpartiet kommer därför att följa det fortsatta planarbetet med särskilt fokus på hur grönstruktur, rekreationsvärden och lokal dagvattenhantering omhändertas.

Petri Salonen Gruppledare (C)