

2020-11-06 Rev: 2020-11-23

TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2018/397

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Sickla stationshus

Fastigheten Sickalön 83:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget exploateringsavtal mellan Atrium Ljungberg Sickla station AB och Nacka kommun.

Sammanfattning

Kommunen och Atrium Ljungberg Sickla station AB har kommit överens om ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Sickla stationshus.

Stadsbyggnadsprojektet ligger vid Sicklas framtida västra tunnelbaneuppgång. Ett förslag till detaljplan har tagits fram som ger planstöd för ett hus om 23 våningar med möjlighet till hotell, kontor, handel och funktioner för tunnelbaneändamål.

Då flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området finns reglerar exploateringsavtal hur samordning ska ske gällande bland annat byggtrafik, etableringar och framkomlighet.

Avtalsförslaget reglerar att exploatören ska erlägga 23 067 660 kronor i exploateringsersättning och 2 246 850 kronor i medfinansiering till tunnelbanan. Exploatören åtar sig också att bidra till konsten att skapa stad. Projektet kommer att bidra med ett positivt kalkylnetto till kommunen.

Avtalsförslaget reglerar också frågor som samordning med närliggande stadsbyggnadsprojekt under byggtid, dagvattenfrågor, parkeringsfrågor och gestaltningsprinciper.



Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Sickla stationshus ligger vid den västra uppgången av den planerade tunnelbanestationen i Sickla. Atrium Ljungberg Nacka station AB, ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB, avser att uppföra en byggnad om 23 våningar med möjlighet till kontor, hotell och centrumverksamhet. Huset kommer även att inrymma en tunnelbaneuppgång, biljetthall och andra funktioner för tunnelbaneändamål. Det finns sedan tidigare en detaljplan som medger ett lägre hus, men för att upprätta det 23 våningshus som nu planeras krävs ny detaljplan. Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram och föreslås antas i samband med att förslaget exploateringsavtal tas upp för beslut.

Atrium Ljungberg och Stockholms läns landsting (nuvarande Region Stockholm) träffade i januari 2019 ett intentionsavtal och i september 2019 ett genomförandeavtal avseende tunnelbaneuppgången i syfte att möjliggöra tunnelbaneutbyggnad och anslutande stationshus.



Figur 1. Karta över området. Exploateringsområdet är markerat med röd kantfärg.

Exploateringsenheten Nacka Stad och Atrium Ljungberg har förhandlat fram ett förslag till exploateringsavtal som reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för genomförandet av stadsbyggnadsprojektet. Sedan utskicket till nämnden har en mindre justering gjorts av bilaga 1 till exploateringsavtalet, detaljplanekartan. Ändringen avser skydd mot störningar.



Då flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området reglerar exploateringsavtalet att Atrium Ljungberg ska samordna sig med ledningsägare, kommunen och andra stadsbyggnadsprojekt med avseende bland annat byggtrafik, etableringar och framkomlighet.

Avtalet reglerar också att "Gestaltningsprogram Sickla stationshus, Sicklaön 83:42 i Sickla" ska följas. Avsteg ska godkännas av kommunen och principen ska vara att kvalitén ska vara på minst samma nivå som i gestaltningsprogrammet.

Bil- och cykelparkeringar ska lösas i enlighet med den trafikutredning som togs fram i samband med detaljplanearbetet. Då alla parkeringsplatser inte kommer att lösas inom exploateringsområdet kommer parkeringsbehovet även att lösas på andra platser i exploateringsområdets närhet.

Det åligger Atrium Ljungberg att tillse att exploateringen leder till en minskning av den totala föroreningsbelastningen med avseende på näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter till recipienten Sicklasjön samt andra berörda recipienter för dagvatten från Exploateringsområdet.

Atrium Ljungberg ska erlägga exploateringsersättning för utbyggnad av allmän infrastruktur, medfinansiering till tunnelbaneutbyggnaden och bidrag till konsten att skapa stad.

I samband med att exploateringsavtalet förhandlades fram togs även ett fastighetsregleringsavtal fram, vilket biläggs exploateringsavtalet. Fastighetsregleringsavtalet anger att del av Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:42 som i detaljplanen är reglerad som spår- och stationsändamål vederlagsfritt överlåts till en av kommunen ägd fastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören kommer att erlägga 23 067 660 kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och 2 246 850 kronor i medfinansiering till tunnelbanan. Beloppen grundar sig på 14 979 kvm BTA, vilket motsvarar de kvm BTA som tillkommer med det förslag till detaljplan som nu tas fram. Exploateringsersättningen baseras på 1 540 kronor/kvm BTA och medfinansieringen på 150 kronor/kvm BTA. Exploatören har sedan tidigare erlagt exploateringsersättning för de byggrätter som omfattas av den befintliga detaljplanen. Exploatören åtar sig också att bidra till konsten att skapa stad. Projektet kommer att bidra till ett positivt kalkylnetto till kommunen.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet skapar förutsättningar för nya tunnelbanan vilket leder till ökad rörlighet och självständighet för barn, unga och andra personer som inte har bil och



körkort. Trafiksäkerheten i områdets närhet förväntas blir bättre. I närheten av exploateringsområdet planeras för en lekplats.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal

Peter Granström Enhetschef Exploateringsenheten Nacka stad Anna Bäcklund Projektchef Exploateringsenheten Nacka stad