

2017-08-31

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/754  
Projekt 9260

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal med Atrium Ljungberg AB för del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

### **Sammanfattning**

Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden. Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploatör) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna för framför allt Sodafabriken.

Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även markanvisning av kommunal mark till exploatören inom stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Atlasvägen samt en målsättning om att anvisa den mark som frigörs under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken. Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploatören ska erlagga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



## Ärendet

Ett program för Planiaområdet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016 med förslag på ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan. Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet (Plania mellan) med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska i möjligaste mån anpassas till den befintliga terrängen inom området Sodafabriken samtidigt som gaturummet blir tydligare och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploatör) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna avseende framför allt Sodafabriken som utgör en del av Planiaområdet. Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelser, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även två markanvisningar.

Förslag till ramavtal reglerar huvudsakligen följande frågor:

- Detaljplanering av Sodafabriken kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria som inleder planarbetet. Framtagande av startpromemoria sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.
- Kommunen avser att överlåta sin del av området för Sodafabriken som utgör kvartersmark i kommande detaljplan till exploatören för marknadspris genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän.
- Mark inom området som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark ska exploatören överlåta till kommunen utan ersättning.
- Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder och Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar.
- Kommunen avser att markanvisa den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen till exploatören till ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljust BTA genom en direktanvisning som regleras vidare i ett kommande markanvisningsavtal.
- Kommunens målsättning är att direktanvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören utan ersättning, under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014.
- Exploatören ska erlägga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken.
- Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler.
- Kommunen och exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Sodafabriken.
- Exploatören ska ersätta kommunen för faktiskt arbete med detaljpanelläggning och för arbete som hör till genomförande av detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten på kvartermark och för de allmänna anläggningarna inom området för Sodafabriken. För nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför området erlagger exploatören ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Exploatören erlagger dessutom 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.

För markanvisning av kommunal mark i stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen ska kommunen avtala med exploatören om ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA. Målsättningen är att anvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören utan ersättning under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.

### **Konsekvenser för barn**

Området för Sodafabriken bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn genom nya förskoleavdelningar och ett nytt attraktivt bostadsområde i närhet till skola och idrottsområde.

### **Bilagor**

Ramavtal Planiaområdet, Sodafabriken, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115.4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12

Christina Gerremo  
 Biträdande exploateringschef  
 Exploateringsenheten

Daniel Mellgren  
 Projektledare  
 Exploateringsenheten