

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 187

KFKS 2015/780-251, 2016/508

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Nya Nacka Forum, del av fastigheten Sicklaön 151:1, Centrala Nacka

Startpromemoria samt tilläggsavtal till ramavtal

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår tilläggsavtal till ramavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403–9720) och Rodamco Projekt AB (org. nr. 556413-0309), enligt bilaga 3 till detta ärende.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkt 1 beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

1. Kommunstyrelsen antar startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nya Nacka Forum, projektnummer 99925500, enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.

Ärende

Stadsbyggnadsprojektets mål handlar om att skapa positiva stadskvaliteter enligt konceptet naturban i Centrala Nacka. Projektet ska tillföra nya bostäder till området och lokaler i entréplan som vänder sig mot stadsgatan Vikdalsvägen och på så vis skapa mer liv och rörelse till stadslivet.

Fastighetsägaren Rodamco Forum Nacka KB inkom till kommunen i oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32. Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2017 om ramavtal för ovanstående fastigheter. Detaljplanearbetet påbörjades dock inte vid den tidpunkten. Kommande arbete med detaljplan och genomförande föreslås nu ske inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt och enbart omfatta del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 och en mindre del av kommunägda fastigheten Nacka Sicklaön 40:14. Aktuellt förslag till inriktningsbeslut har tagits fram. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt ett tilläggsavtal till tidigare ingånget ramavtal. Parterna har i juli 2021 ingått ett planavtal.

Projektets syfte har delvis ändrats sedan 2017 till att nu huvudsakligen skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse utmed del av Vikdalsvägen, ny entré vid

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

korsningen Vikdalsvägen och Skvaltans väg, ny gångtunnelkoppling under mark till den kommande tunnelbanan samt befästa pågående verksamhet (Jumpyard) som idag strider mot gällande detaljplan. Aktuell startpromemoria föreslår att projektet ska pröva en väl gestaltad byggrätt om cirka 20 000 kvm ljus BTA för varierad bebyggelse med två högre hus samt en lägre sammanhållen volym på sträckan utmed Nacka Forums västra fasad. För aktuellt projekt ingår i dagsläget ingen utbyggnad av allmänna anläggningar. All utbyggnad förväntas ske inom privatägd mark. Detaljplanearbetet bekostas av Rodamco Forum Nacka KB och förväntas pågå i cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen preliminärt under kvartal 2 2025. Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet bedöms vara delvis inflyttat till tidigast kvartal 3 år 2027.

Projektet har sedan tidigare en beviljad budget om -3,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -12 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet redovisar ett underskott då det finns kostnader som uppstått tidigt i projektet för vilka kommunen gjort bedömningen att det inte går att få ersättning för. Det fortsatta arbetet håller sig inom ramen för projektets beviljade budget fram till och med genomförandebeslut och ingen utökad budget söks därför i detta inriktningsbeslut. Ett förslag till tilläggsavtal till tidigare upprättat ramavtal är framtaget. Enligt detta erlägger exploatören medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad samt exploateringsersättning till primära och sekundära allmänna anläggningar utanför projektområdet. Vid en exploatering motsvarande totalt 20 000 kvm ljus BTA bostad respektive 1 000 kvm BTA lokal erhåller kommunen en total exploateringsersättning om cirka 37 miljoner kronor och cirka 16 miljoner kronor i medfinansiering för tunnelbanan.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 maj 2022 § 89

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten daterad den 30 maj 2022

Bilaga 1 Nya Nacka Forum startpromemoria

Bilaga 2 Ramavtal för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32 (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403–9720) samt Rodamco Projekt AB (org.nr. 556413–0309), exklusive bilagor.

Bilaga 3 Tilläggsavtal till ramavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1, (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403–9720) och Rodamco Projekt AB (org.nr. 556413–0309)

Bilaga 4 Ärendeöversikt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

I ovanstående yrkande instämde Gunilla Grudevall-Steen (L), Hans Peters (C), Karin Teljstedt (KD), Johanna Kvist (S), Christina Ståldal (NL), Sidney Holm (MP) och Esa Örmä (SD).

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau för Moderaterna, Hans Peters för Centerpartiet, Gunilla Grudevall-Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna lät gemensamt anteckna följande till protokollet:

”Vi ser positivt på att Nacka Forum utvecklas. Idag vänder man sig i stor utsträckning inåt och vi välkomnar att Forumkvarteret kan omdanas så att utemiljön i Centrala Nacka och längs Vikdalsvägen blir trevligare.

I det vidare arbetet bör särskilt följande aspekter beaktas:

- De nya planerade högre husen ska underordnas Discus och samspelet dem emellan och med nuvarande högre hus i Forum måste bli harmoniskt.
- Vindförhållandena måste ägnas särskild uppmärksamhet så att man minimerar blåst längs marken.
- Fasaden mot Vikdalsvägen blir av nödvändighet fortsatt ganska kompakt, därför bör man överväga om det går att bryta upp den med en indragen bottenvåning i någon del av kvarteret.
- De gröna kvaliteterna i den tillkommande bebyggelsen, bl a växtligheten på fasaderna, måste säkras.
- Nästa etapp i utvecklingen av Nacka Forum-kvarteret blir sannolikt en omdaning av nuvarande busstorg på Värmdövägen, som inte kommer att behövas när bussterminalen vid tunnelbanan blir klar, samt en förändring av Romanstorget så att det blir mer livaktigt och mindre blåsigt. Planarbetet behöver ta hänsyn till dessa kommande förändringar av Nacka Forum, även om de inte ingår i detta detaljplanearbete.”

I ovanstående protokollsanteckning från alliansen instämde Johanna Kvist för Socialdemokraterna, Sidney Holm för Miljöpartiet och Christina Ståldal för Nackalistan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Nacka kommuns mål om en naturban stadsutveckling i centrala Nacka behöver komma till uttryck i konkreta åtgärder som faktiskt minskar på utsläpp av koldioxid.

Det finns upptaget som en punkt i Start-PM under mål för Strategi för miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka att kommunen är medlem i Viable cities som verkar för klimatneutralitet. Det är positivt och kan definitivt kompletteras med att de nya byggnaderna ska generera låga utsläpp av koldioxid i både bygg och driftsfas. Med rådande energi och klimatkris är solpaneler på byggnaderna självklara. Att de dessutom kan planeras för som en del av helheten i den naturbana stadsutvecklingen gör det bättre, både gestaltningsmässigt och ekonomiskt. Att solcellerna på ett innovativt sätt kan ingå i byggnadens konstruktion.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande