

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen, fastighet Sicklaön 13:3, Västra Sicklaön**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande kommande genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen är under framtagande. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria, ett exploateringsavtal med exploatören Nacka Mark Exploatering KB samt en begäran om budget för kostnader för projektledning och styrning fram till projektavslut. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Genomförandebeslutet avses att tas upp för beslut på kommunstyrelsen den 7 februari 2022.

Parallellt med genomförandebeslutet bereds ärenden med förslag till beslut om att anta detaljplanen för Ryssbergen och förslag till beslut om att ingå avtal om överföring av mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Dessutom bereds ett ärende med förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat som kommer att behandlas för tillstyrkan på natur- och trafiknämnden för att sedan beredas vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

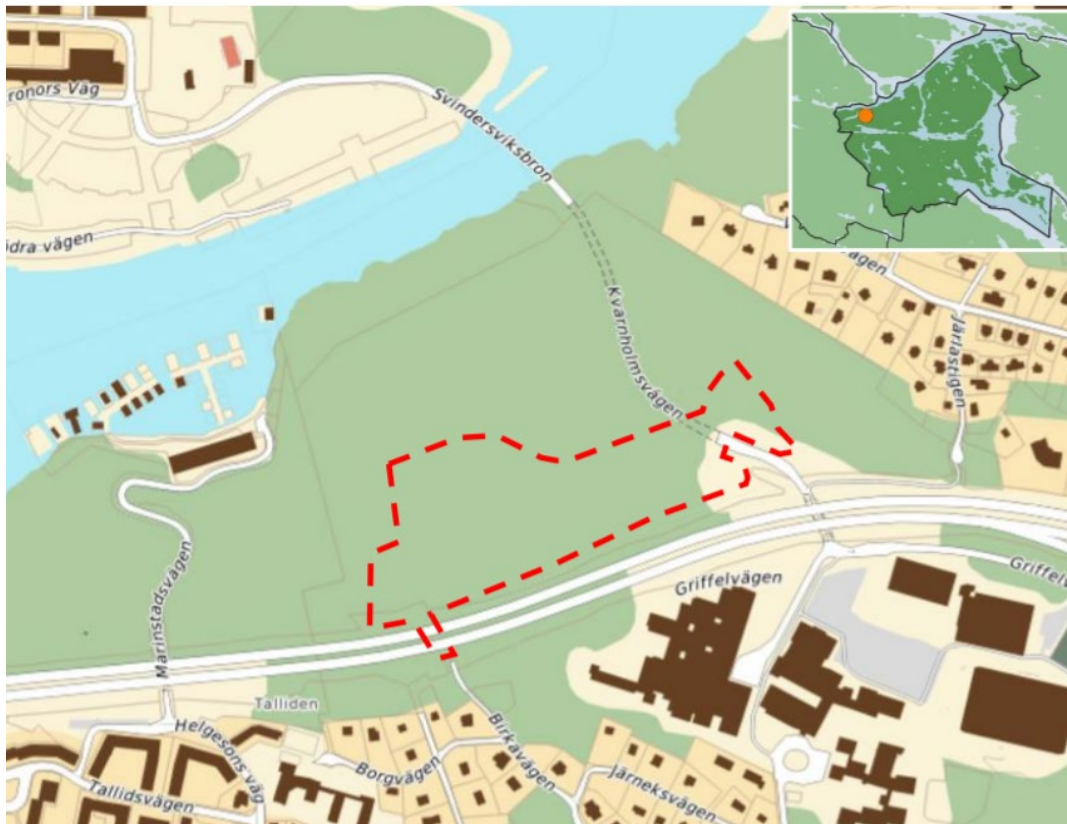
### **Ärendet**

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är under framtagande, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan för Ryssbergen som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark, ett

exploateringsavtal som reglerar de huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciperna med exploitören Nacka Mark Exploatering KB samt en begäran om budget för kostnader för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Genomförandebeslutet avses tas upp för beslut på kommunstyrelsen den 7 februari 2022.

Parallellt med genomförandebeslutet bereds ärenden med förslag till beslut om att anta detaljplanen för Ryssbergen och förslag till beslut om att godkänna avtal om överföring av mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Dessutom bereds ett ärende med förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat som kommer att behandlas för tillstyrkan på natur- och trafiknämnden för att sedan beredas vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Det detaljplaneförslag för Ryssbergen som är framtaget medger bostadsbebyggelse om 45 000 kvadratmeter BTA bostäder samt 25 000 kvadratmeter BTA verksamheter. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar och gör det planerade naturreservatet för Ryssbergen tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort. Arbetet med bildandet av naturreservatet har pågått parallellt med detaljplanarbetet. Villkor för att reservatsbildningen ska vinna laga kraft är att detaljplanen vinner laga kraft.





Ett förslag till exploateringsavtal är under framtagande mellan exploatören Nacka Mark Exploatering KB och kommunen. Exploateringsavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för samtlig utbyggnad inom planområdet av såväl allmän plats som kvartersmark och formerna för detta regleras i det kommande exploateringsavtalet. De allmänna anläggningarna som ska byggas inom Ryssbergen är framför allt en huvudgata, som via en brolösning över Kvarnholmstunnelns mynning, ansluter till trafikplats Kvarnholmen samt en lokalgata.

Produktionen av bostäder och allmänna anläggningar kommer att pågå under cirka 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna under detaljplaneskedet finansieras genom plankostnadsavtal med Nacka Mark Exploatering KB, vilket innebär att samtliga plankostnader faktureras till exploatören.

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet genom att exploatören utför utbyggnaden och lämnar över anläggningar till kommunen. Exploatören ska därutöver erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar med 300 kronor per kvadratmeter bruttoarea enligt tidigare tecknat ramavtal, totalt cirka 21 miljoner kronor samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan med cirka 43 miljoner kronor. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen.

Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplaneområdet för Ryssbergen kommer att bebyggas med cirka 400 till 600 nya bostäder samt verksamhetslokaler. Bostadsområdet kommer att ha förutsättningar för lek på bostadsgårdar och en förskola planeras i bottenvåning till ett av bostadshusen. Det nya bostadsområdet kommer att ha en tydlig koppling till det planerade naturreservatet för Ryssbergen och bättre tillgängliggöra reservatsområdet för både vuxna och barn.

Christina Gerremo  
Tf Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Johan Rapping  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad