

Kommunstyrelsen

Ramavtal för del av Ryssbergen med Nacka Mark Exploatering KB, västra Sicklaön

Del av fastigheten Nacka Sicklaön 13:3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Nacka Mark Exploatering KB för del av fastigheten Nacka Sicklaön 13:3.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet ”del av Ryssbergen” är en del av detaljplanprogrammet för centrala Nacka. Nacka Mark Exploatering KB äger fastigheten Sicklaön 13:3. Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för cirka 400 nya bostäder, verksamheter och fyra förskoleavdelningar i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Övriga delar av fastigheten planeras att bli naturreservat.

Upprättat avtalsförslag anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av detaljplanen och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvarsfördelning samt fastställer de ekonomiska förutsättningarna.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området. Exploatören ska till kommunen erlagga exploateringsersättning för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför del av Ryssbergen. Kommunen kommer i projektet även att få intäkter från exploatören i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden.

Ärendet

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. Stadsbyggnadsprojektet ”del av Ryssbergen” utgör en del av programmet för centrala Nacka. Projektets främsta syfte är att på fastigheten Sicklaön 13:3 skapa förutsättningar för cirka 400 nya bostäder, verksamhet längs väg 222 och fyra förskoleavdelningar. Bebyggelsen



ska i möjligaste mån anpassas till den befintliga terrängen inom området och bebyggelsestrukturen ska möjliggöra för allmänheten att ta sig till det planerade naturreservatet. Arbetet med bildandet av naturreservatet ingår inte i stadsbyggnadsprojektet men sker parallellt med detaljplanarbetet.

Ett förslag på ramavtal är upprättat av kommunen och Nacka Mark Exploatering KB ("Exploatören"). Avtalsförslaget anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av detaljplanen och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvarsfördelning samt fastställer de ekonomiska förutsättningarna.

Förslag till ramavtal reglerar huvudsakligen följande frågor:

- Mark inom området som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark ska exploatören överlåta till kommunen vederlagsfritt
- Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder och Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats för exploaterings genomförande
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området del av Ryssbergen.
- Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför del av Ryssbergen erlagga en exploateringsersättning till kommunen om 300 kronor/kvadratmeter per BTA bostad och per BTA lokal
- Exploatören ska under förutsättning att det är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter överlämnas till kommunen. Närmare förfarande regleras i exploateringsavtalet
- Exploatören ska ersätta kommunen för faktiskt arbete för genomförandesamordning, besiktning och kontroll samt för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet. Kostnaderna kommer att regleras närmare i exploateringsavtal. Parterna har träffat separat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och står således för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten på kvartermark och för de allmänna anläggningarna inom området för Ryssbergen. För nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför området erlagger exploatören en exploateringsersättning till kommunen om 300



kronor/kvadratmeter per BTA bostad och per BTA lokal. Kommunen kommer i projektet även att få intäkter från exploatören i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden.

Konsekvenser för barn

Exploateringen för del av Ryssbergen bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då tillgängligheten för vistelse i naturområdet ökar för allmänheten.

Verksamhetsbyggnaden har en bullerdämpande effekt, vilket är en positiv kvalitet för vistelse i naturområdet.

Även boendemiljön för barnfamiljer och de nya förskoleavdelningarna i direkt närhet till natur och nära idrottsområde och skolor bedöms ha positiva konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1: Ramavtal del av Ryssbergen, för del av fastigheten Sicklaön 13:3.
- Bilaga 2: Kartbilaga som utvisar Området.
- Bilaga 3: Kartbilaga utvisande område för planerad gata.
- Bilaga 4: Kartbilaga utvisande gräns allmänna anläggningar fram till "Skönviksvägens förlängning" och allmänna anläggningar fram till Birkavägens slut.
- Bilaga 5: Inriktning broförslag Ryssbergen
- Bilaga 6: Plankostnadsavtal

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Helene Riddarström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad