

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av fastighet, Sickla stationshus

Fastighet Sicklaön 83:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Atrium Ljungberg Sickla Station AB för fastighet Sicklaön 83:42 inom stadsbyggnadsprojektet Sickla stationshus.

Sammanfattning

Atrium Ljungberg Sickla Station AB är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 83:42, belägen i korsningen Sickla industriväg och Smedjegatan. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram för att möjliggöra prövning av ny markanvändning samt en ökad byggrätt på fastigheten. Genomförandetiden för den detaljplan som i dag omfattar fastigheten går ut i mars 2020.

Markområdet avses att planläggas för en väl gestaltad, hög byggnad om cirka 23 våningar, (räknat från Sickla industriväg) med möjlighet till kontor, hotell och centrumverksamhet samt ytor för tunnelbaneändamål.

Projektet medför intäkter till kommunen genom att Atrium Ljungberg Sickla Station AB erlägger exploateringsersättning samt medfinansiering till tunnelbanan 30 dagar efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. Samråd för den nya detaljplanen genomfördes 26 november 2019 – 8 januari 2020.

Ärendet

Ett förslag till principöverenskommelse mellan kommunen och Atrium Ljungberg Sickla Station AB ("Exploatören") har tagits fram gällande framtida utveckling av fastigheten Sicklaön 83:42 ("Fastigheten" tillika "Markområdet") belägen i hörnet Sickla industriväg och Smedjegatan, intill tvärbanans och saltsjöbanans hållplats "Sickla station".

Förslag till ny detaljplan omfattas i sin helhet av Fastigheten och avser enbart kvartersmark.

Exploatören är lagfaren ägare av Fastigheten som omfattas av en gällande detaljplan (DP 564, KFKS 2012/660-214). Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2020-03-27. Fastigheten är till dags dato obebyggd men Exploatören avser att vidta grundläggningsåtgärder för en ny byggnad i början av 2020 inom ramen för gällande detaljplan.

Samråd för det nya förslaget till detaljplan genomfördes under perioden 26 november 2019 – 8 januari 2020. Antagande av detaljplanen planeras hösten 2020.

I föreliggande avtalsförslag regleras följande frågor:

Exploatören ska, till kommunen eller den som kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning. Exploatören åtar sig att medfinansiera arbetet med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören och kommunen ska gemensamt komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar i Sickla.

Specifikt regleras även följande:

Markområdet avses att planläggas för en ny väl gestaltad, hög byggnad om cirka 23 våningar, (räknat från Sickla industriväg) med möjlighet till kontor, hotell och centrumverksamhet samt ytor för tunnelbaneändamål. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i startpromemorian antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 maj 2018, § 76.

Byggnaden ska spegla samma arkitektoniska utformning samt övriga kvalitéer som presenterats i det vinnande bidraget i genomförd arkitekttävling.

Parkering för fordon och cykel tillskapas genom nyttjande av befintliga parkeringshus och markparkeringar i området.

Avfall hanteras inom Markområdet samt i samnyttjande med intilliggande fastighet. Exploatören avser inte att ansluta sig till någon extern sopsugsanläggning.

Utbyggnaden av tunnelbanan är av stor betydelse för utvecklingen av Fastigheten. Exploatören ska bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlagga medfinansieringsersättning för tunnelbanan med en särskild överenskommelse för medfinansiering av tillkommande byggrätt för hotell.



Ekonomiska konsekvenser

30 dagar efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft ska Exploatören erlægga exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka. Projektet beräknas därmed medföra ett positivt kalkylnetto om cirka 17 miljoner kronor.

Exploateringsersättning ska erläggas enligt kommunens, vid tidpunkten för ingåendet av exploateringsavtal, gällande riktlinjer för exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande åtgärder. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Exploatörens medfinansiering av tunnelbanan ska följa kommunens beslut KFKS 2014/179-219, § 95, "Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan" med möjlighet till reduktion av medfinansieringsbelopp för kontor enligt beslut KFKS 2014/1-201. Avseende byggrätt för hotell har kommunen och Exploatören överenskommit om att Exploatören ska erlægga 1000 kr/kvm BTA.

Därutöver ska Exploatören ersätta kommunen för faktiskt arbete för genomförande-samordning, besiktning och kontroll samt för kommunens interna kostnader i samband med projektet i såväl detaljplane- som genomförandeskedet. Kostnaderna kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

Konsekvenser för barn

Principöverenskommelsen medför positiva konsekvenser för barn genom att tillgänglighet, trygghet och säkerhet i området kommer att öka.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad