

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Sickla stationshus

Fastigheten Sickalön 83:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget exploateringsavtal mellan Atrium Ljungberg Sickla station AB och Nacka kommun.

Sammanfattning

Kommunen och Atrium Ljungberg Sickla station AB har kommit överens om ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Sickla stationshus.

Stadsbyggnadsprojektet ligger vid Sicklas framtida västra tunnelbaneuppgång. Ett förslag till detaljplan har tagits fram som ger planstöd för ett hus om 23 våningar med möjlighet till hotell, kontor, handel och funktioner för tunnelbaneändamål.

Då flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området finns reglerar exploateringsavtal hur samordning ska ske gällande bland annat byggtrafik, etableringar och framkomlighet.

Avtalsförslaget reglerar att exploatören ska erlägga 23 067 660 kronor i exploateringsersättning och 2 246 850 kronor i medfinansiering till tunnelbanan. Exploatören åtar sig också att bidra till konsten att skapa stad. Projektet kommer att bidra med ett positivt kalkylnetto till kommunen.

Avtalsförslaget reglerar också frågor som samordning med närliggande stadsbyggnadsprojekt under byggtid, dagvattenfrågor, parkeringsfrågor och gestaltungsprinciper.

Då flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området reglerar exploateringsavtalet att Atrium Ljungberg ska samordna sig med ledningsägare, kommunen och andra stadsbyggnadsprojekt med avseende bland annat byggtrafik, etableringar och framkomlighet.

Avtalet reglerar också att ”Gestaltningssystem Sickla stationshus, Sicklaön 83:42 i Sickla” ska följas. Avsteg ska godkännas av kommunen och principen ska vara att kvalitén ska vara på minst samma nivå som i gestaltningssystemet.

Bil- och cykelparkeringar ska lösas i enlighet med den trafikutredning som togs fram i samband med detaljplanarbetet. Då alla parkeringsplatser inte kommer att lösas inom exploateringsområdet kommer parkeringsbehovet även att lösas på andra platser i exploateringsområdets närhet.

Det åligger Atrium Ljungberg att tillse att exploateringen leder till en minskning av den totala föroreningsbelastningen med avseende på näringsämnen, tungmetaller och andra miljögifter till recipienten Sicklasjön samt andra berörda recipienter för dagvatten från Exploateringsområdet.

Atrium Ljungberg ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmän infrastruktur, medfinansiering till tunnelbaneutbyggnaden och bidra till konsten att skapa stad.

I samband med att exploateringsavtalet förhandlades fram togs även ett fastighetsregleringsavtal fram, vilket biläggs exploateringsavtalet. Fastighetsregleringsavtalet anger att del av Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:42 som i detaljplanen är reglerad som spår- och stationsändamål vederlagsfritt överläts till en av kommunen ägd fastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören kommer att erlagga 23 067 660 kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och 2 246 850 kronor i medfinansiering till tunnelbanan. Beloppen grundar sig på 14 979 kvm BTA, vilket motsvarar de kvm BTA som tillkommer med det förslag till detaljplan som nu tas fram. Exploateringsersättningen baseras på 1 540 kronor/kvm BTA och medfinansieringen på 150 kronor/kvm BTA. Exploatören har sedan tidigare erlagt exploateringsersättning för de byggrätter som omfattas av den befintliga detaljplanen. Exploatören åtar sig också att bidra till konsten att skapa stad. Projektet kommer att bidra till ett positivt kalkylnetto till kommunen.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet skapar förutsättningar för nya tunnelbanan vilket leder till ökad rörlighet och självständighet för barn, unga och andra personer som inte har bil och



körkort. Trafiksäkerheten i områdets närhet förväntas bli bättre. I närheten av exploateringsområdet planeras för en lekplats.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad