

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal med Nacka Mark Exploatering KB inom stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen, Västra Sicklaön**

*Fastighet Sicklaön 13:3 och Sicklaön 134:21*

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Nacka Mark Exploatering KB (org.nr. 916633-8401) avseende detaljplan för del av Ryssbergen, för del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget genomförandeavtal med Nacka Mark Exploatering KB (org.nr. 916633-8401) avseende skyddsåtgärder och bemyndigar kommunstyrelsen att besluta om eventuella ändringar som inte är av principiell karaktär.
3. Under förutsättningar att kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen enligt beslutspunkt 2 beslutar kommunstyrelsen för egen del att delegera till exploateringschef att besluta om eventuella ändringar, i genomförandeavtal avseende skyddsåtgärder, som inte är av principiell karaktär.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Nya bostäder om cirka 45 000 kvadratmeter BTA (400-600 bostäder) och cirka 25 000 BTA verksamhetslokaler möjliggörs i förslag till ny detaljplan samtidigt som större delen av Ryssbergen föreslås bli ett nytt naturreservat.

Exploatör tillika markägare är Nacka Mark Exploatering KB, som ägs gemensamt av HSB Bostad AB och Skanska AB. Exploatören ansvarar för detaljprojektering och produktion av allmänna anläggningar samt utbyggnad av kvartersmark. Produktionen av bostäder,



verksamhetslokaler och utbyggnaden av allmänna anläggningar pågår under cirka 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen övertar de allmänna anläggningarna efter att de har färdigställts och en övertagandesyn har genomförts.

Ett förslag till exploateringsavtal för Ryssbergen har tagits fram mellan Nacka Mark Exploatering KB och kommunen för att reglera utvecklingen inom planområdet samt ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör.

Exploatören erlägger en exploateringsersättning om cirka 21 miljoner kronor samt en medfinansiering för tunnelbanan om cirka 43 miljoner kronor. Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om 0,55 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,3 miljoner kronor (år 1).

Exploateringsersättningen och medfinansieringen för tunnelbanan generera tillsammans ett positivt netto till kommunen om cirka 64 miljoner kronor.

## Ärendet

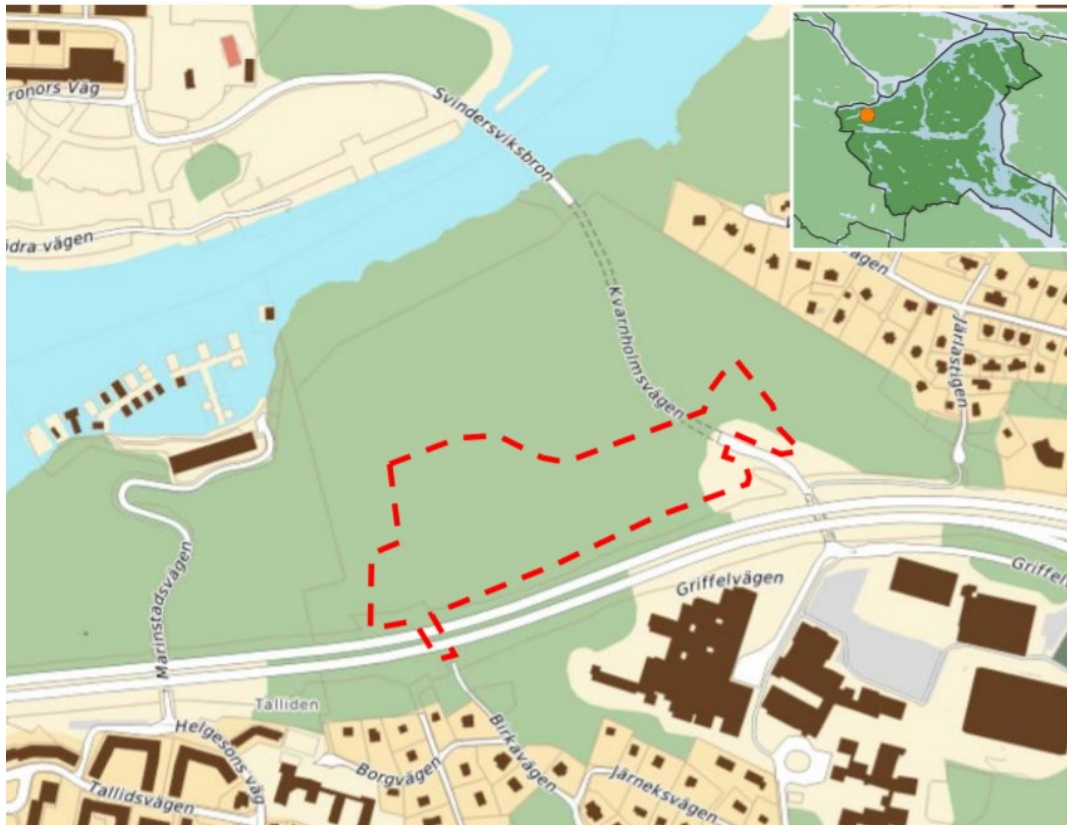
### Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts. Utvecklingen i Ryssbergen sker i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av Kommunstyrelsen i april 2015. Nya bostäder och verksamhetslokaler möjliggörs samtidigt som större delen av Ryssbergen föreslås bli ett nytt naturreservat för att bevara och skydda de värdefulla naturmiljöerna i skogen. Det detaljplaneförslag som är framtaget för del av Ryssbergen medger bostadsbebyggelse om cirka 45 000 kvadratmeter BTA bostäder (400-600 bostäder) och cirka 25 000 BTA verksamheter. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar och skapar möjlighet för det planerade naturreservatet för Ryssbergen att bli tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort.

Exploatör tillika markägare är Nacka Mark Exploatering KB, som ägs gemensamt av HSB Bostad AB och Skanska AB. Exploatören ansvarar för detaljprojektering och produktion av de allmänna anläggningarna samt utbyggnad av kvartersmarken inom planområdet för Ryssbergen. Produktionen av bostäder, verksamhetslokaler och utbyggnaden av allmänna anläggningar pågår under cirka 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen övertar de allmänna anläggningarna efter att de har färdigställts och en övertagandesyn har genomförts.

Ett förslag till exploateringsavtal för Ryssbergen har tagits fram mellan Nacka Mark Exploatering KB och kommunen för att reglera utvecklingen inom planområdet samt ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör. Parallellt med förslag till beslut om att ingå exploateringsavtal har ett förslag till beslut om att anta detaljplanen för del av Ryssbergen samt ett förslag till beslut om att godkänna avtal om överföring av mark

vid bildande av naturreservat för Ryssbergen tagits fram till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Detaljplanen tillstyrktes av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2022. Natur- och trafiknämnden tillstyrkte den 25 januari 2022 ett beslut om att inrätta naturreservat i Ryssbergen. Vidare beslutet om inrättande av naturreservatet tas också i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Villkor för att reservatsbildningen ska vinna laga kraft är att detaljplanen vinner laga kraft.



### Huvudsakligt innehåll i föreslaget exploateringsavtal

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär föreslaget exploateringsavtal mellan exploatören Nacka Mark Exploatering KB och kommunen i huvudsak följande:

Exploatören avser att uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 45 000 kvadratmeter BTA bostad och cirka 25 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. Exploatören avser samtidigt att skapa utrymme för förskoleverksamhet omfattande fyra avdelningar och med en kapacitet för 80 barn inom kvartersmarken. Exploatören ska vid utformning av byggnader och anläggningar i huvudsak följa framtaget gestaltningsprogram för kvartersmark respektive allmän plats.

Exploateringsavtalet anger att exploatören, utöver ansvar för utbyggnad på kvartersmark, också projekterar, bygger ut och bekostar allmän plats inom planområdet. Kommunen



agerar kravställare för de allmänna anläggningarna och övertar anläggningarna från exploatören efter en övertagandesyn. Utöver kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet betalar Exploatören exploateringsersättning om 300 kronor per kvadratmeter bruttoarea för nödvändig infrastruktur belägen utanför planområdet enligt med Exploatören tidigare tecknat ramavtal. Exploatören erlägger även medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad om 800 kronor per ljus BTA bostad samt 450 kronor per ljus BTA lokaler enligt beslut om medfinansiering av tunnelbanan i Kommunstyrelsen 19 maj 2014, §103, och enligt tidigare tecknat ramavtal.

Exploateringsavtalet reglerar att Exploatören och kommunen, på Exploatörens bekostnad, ska utföra de ekologiska skydds- och kompensationsåtgärder som Länsstyrelsen har beslutat om (ärende 525-69206-2021, daterat 2021-11-05). Skydds- och kompensationsåtgärderna genomförs för djur och natur, exempelvis friställs ek och säl, död ved placeras ut på lämpliga platser, olika typer av fågelholkar sätts upp i både planområdet och i naturreservatet samt att ett sankmarksområde skapas vid Skuru brukshundsklubb väster om Duvnäs Utskog. Att inrätta naturreservatet är även en skydds- och kompensationsåtgärd.

Om förutsättningarna för att genomföra exploateringen av bostäderna inom detaljplanen väsentligt skulle förändras på grund av att artskyddet enligt artskyddsförordningen, miljöbalken eller annan reglering inträffar, har parterna möjlighet att förhandla med ambitionen att träffa ett tilläggsavtal om skäligen ändringar som föranleds av de ändrade förutsättningarna. Exploateringsavtalet reglerar vidare att erlagd exploateringsersättning och medfinansiering till tunnelbanan återbetalas om Exploatören med anledning av inträffat artskydd inte utvecklar och exploaterar någon del av planområdet.

Exploatören förbinder sig att minimera uppkomsten av dagvatten till Nacka Vatten och Avfall AB:s ledningsnät genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvarteretsmark. Exploatören ska även utföra kompensationsåtgärder för dagvatten enligt framtagen dagvattenutredning. Ett vite om fem miljoner kronor utgår om föreslagna åtgärder inte genomförs. Åtgärderna ska värna om god miljöstatus i Järlasjön samt Strömmen.

För att skapa en mer hållbar stadsmiljö har Exploatören och kommunen även tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder. Åtgärderna som redovisas i samband med bygglovsansökan och slutbesiktning gäller exempelvis användning av solceller, krav på materialval, maskiner, drivmedel och masshanteringsplan utifrån miljöperspektiv. Grönytefaktor ska även redovisas, dock utan något krav på exakt måluppfyllnad. Trädgårdar får ej genomföras under häckningssäsongen 1 februari till 15 augusti.

Exploatören har enligt exploateringsavtalet rätt att överlåta avtalet till andra juridiska personer inom den koncern som bolagen ingår i, vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Skanska Sverige AB och HSB Bostad AB, förutsatt att ställd säkerhet enligt exploateringsavtalet fortsätter att gälla. Nacka Mark Exploatering KB avser att överlåta fastigheten Sicklaön 13:3 till ett bolag, AB Grundstenen 201046 unt. Sicklaön 13:3



Fastighets AB, org.nr: 559354-4561, inom samma koncern enligt vad som anges ovan och överlåtelsen kommer att äga rum inom snar framtid. Det nya bolaget kommer att ersätta Nacka Mark Exploatering KB i alla delar i exploateringsavtalet.

### **Övriga avtal**

Skydds-och kompensationsåtgärder ska utföras för djur och natur av både Exploatören och kommunen enligt beslut av Länsstyrelsen (ärende 525-69206-2021, daterat 2021-11-05). Ansvar och kostnader för åtgärderna regleras i exploateringsavtalet och skyddsåtgärderna bekostas av Exploatören. Ett genomförandeavtal om skyddsåtgärder har upprättats mellan Exploatören och kommunen för att möjliggöra att punkterna 1 och 2 i Länsstyrelsens beslut genomförs innan exploateringsavtal och detaljplanen för del av Ryssbergen vinner laga kraft, för att tidplanen för dessa åtgärder ska samverka väl med genomförandet av detaljplanen. Genomförandeavtalet ger Exploatören access till de områden som skyddsåtgärderna ska utföras inom. De aktuella skyddsåtgärderna i punkt 1 och 2 avser att stärka livs- och födosökmiljöer för arten mindre hackspett, se vidare bilaga 11 till exploateringsavtalet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Huvudprincipen i föreslaget exploateringsavtal är att Exploatören ersätter kommunen för de merkostnader projektet medför Kommunen under genomförandet.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet finansieras genom att Exploatören utför och bekostar utbyggnaden och lämnar över anläggningarna till kommunen när de färdigställts och en övertagandesyn godkänts. Exploatörens investeringskostnad för de allmänna anläggningarna inom planområdet är uppskattade till cirka 100 miljoner kronor. Kommunalt övertagande av de allmänna anläggningarna medför ökade driftkostnader om cirka 0,55 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,3 miljoner kronor (år 1).

Exploatören erlagger exploateringsersättning till Kommunen om 300 kronor per kvadratmeter bruttoarea, enligt tidigare tecknat ramavtal, för allmänna anläggningar utanför planområdet som Kommunen ansvarar för att projektera och bygga ut. Kommunen erhåller en total exploateringsersättning om cirka 21 miljoner kronor. Exploatören erlagger även en medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana till Nacka kommun om 800 kronor per ljus BTA bostad och 450 kronor per ljus BTA för lokaler, vilket innebär en total medfinansieringsersättning om cirka 43 miljoner kronor.

Projektets genomförande medför inga markaffärer utöver att allmän plats överförs från Exploatören till Kommunen utan ersättning.

Skyddsåtgärder för djur och natur som ska utföras enligt beslut av Länsstyrelsen ska enligt exploateringsavtalet bekostas av Exploatören.



Skanska AB och HSB Bostad AB, som är gemensam ägare av Nacka Mark Exploatering KB, erlägger en gemensam borgensförbindelse som säkerhet till kommunen avseende de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören. Borgensåtagandet är begränsat till ett belopp om totalt 185 miljoner kronor.

Exploateringsersättningen och medfinansieringen för tunnelbanan generera tillsammans ett positivt netto till kommunen om cirka 64 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för barn**

Markområdet i Ryssbergen är idag obebyggt och skogsmarken används idag av förskolor och skolor för naturlek och gymnastiklektioner. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att påverka möjligheten för barn och ungdomar att nyttja den del av skogen som ligger närmast väg 222 och Nacka gymnasium. Det nya bostadsområdet skapar samtidigt möjlighet för det planerade naturreservatet för Ryssbergen att bli tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort, vilket är positivt både för barn och vuxna. Bostadsområdet kommer att ha förutsättningar för lek på bostadsgårdar och en förskola planeras i bottenvåning till ett av bostadshusen. Närmast anlagda allmänna lekyta ligger i Birkaområdet på cirka 450 meters avstånd från det nya bostadsområdet.

### **Bilagor**

- Bilaga 1      Exploateringsavtal med Nacka Mark Exploatering KB
- Bilaga 2      Genomförandeavtal för skyddsåtgärder

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Johan Rapping  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Christina Gerremo  
Projektchef  
Exploateringsenheten