

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal för Parkkvarter I, inom stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, västra Sicklaön

Del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Sveafastigheter Utveckling AB (org.nr. 559093–4526) för del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, enligt bilaga 1 till detta ärende.

Sammanfattning

Ett förslag till markanvisningsavtal för Parkkvarter 1 har tagits fram och undertecknats av Sveafastigheter Utveckling AB. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB samt markpris, tomträttsavgäld och gestaltningskrav för föreslagen bebyggelse, även kallat Discus. Markanvisningsavtalet ersätter tidigare beslutat markreservationsavtal från juni 2018.

Kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB är överens om att Parkkvarter 1 ska utvecklas och i en detaljplaneprocess pröva ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus omfattande cirka 500 bostäder motsvarande cirka 38 000 kvm ljus BTA bostad samt cirka 2 800 kvm BTA lokaler i entré våningen.

Cirka 60% av bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och för dessa avser kommunen att till Sveafastigheter Utveckling AB överlåta den blivande kvartersmarken med äganderätt. För överlåtelsen erlagger Sveafastigheter Utveckling AB en total köpeskilling om minimum 207 miljoner kronor, motsvarande knappt 8 500 kronor per kvm ljus BTA, förutsatt att Discus med sin karaktäristiska och unika gestaltning, volym och variationsrikedom uppförs.

Resterande cirka 40% av bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och för dessa avser kommunen att till Sveafastigheter Utveckling AB upplåta den blivande kvartersmarken med tomträtt. För tomträttsupplåtelsen ska Sveafastigheter Utveckling AB erlagga en avgäld

motsvarande 455 kronor per kvm ljus BTA bostad respektive 130 kronor per kvm BTA lokal. Den slutliga fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter regleras i kommande markgenomförandeavtal. Exploatören har dock rätt att inrymma upp till minst 40% hyresrätter av totalt antal bostäder.

Ärendet fullföljer och kompletterar inriktningsbeslutet för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som kommunstyrelsen fattade beslut om den 5 december 2022.

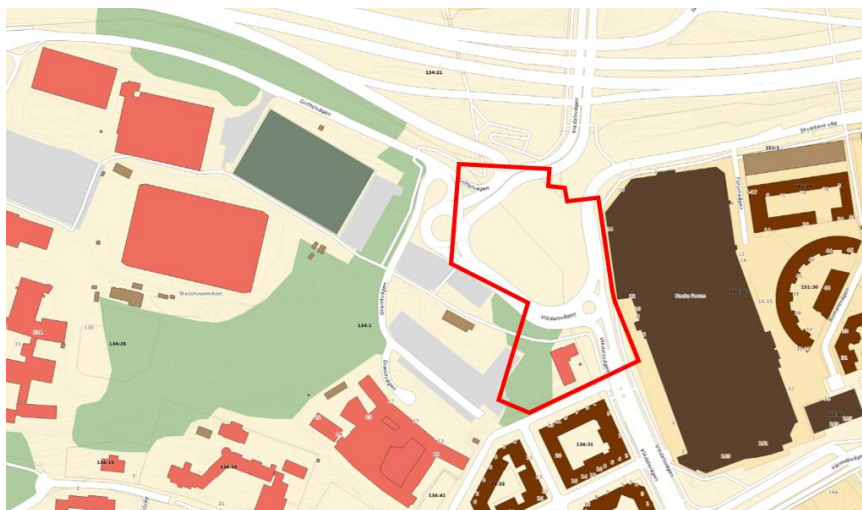
Ärendet

Ett förslag till markanvisningsavtal för Parkkvarter 1, del av stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, har tagits fram och undertecknats av Sveafastigheter Utveckling AB. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB, markpris, tomträttsavgäld och gestaltningskrav för föreslagen bebyggelse, även kallat Discus, samt ersätter tidigare beslutat markreservationsavtal från juni 2018 (KFKS 2018/473 §185, KFKS 2018/473 §170).

Ärendet fullföljer och kompletterar inriktningsbeslutet för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som kommunstyrelsen fattade beslut om den 5 december 2022 (KFKS 2019-631, KFKS 2019-41 §320).

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren (se karta 1 nedan) är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en naturban stadsdel med cirka 6 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser. Här ska det urbana och naturen mötas på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren berör del av dessa fastigheter.



Karta 1 visar stadsbyggnadsprojektet Parkkvarterens lokalisering i Nacka kommun.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren bedöms i tidigt skede omfatta totalt cirka 650 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta, fördelat på två kvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2 samt torg, gång- och cykelstråk och gata.

Kommunstyrelsen fattade den 5 december 2022 ett inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som omfattar en begäran om utökad budget, förtydligande av tidigare framtagen startpromemoria samt ett markanvisningsavtal för Parkkvarter 2. Avtalet tecknades med Selvaag Bolig ASA solidariskt med Selvaag Bostad AB. Markanvisningsavtal för Parkkvarter 1 ingick inte i inriktningsbeslutet, men i och med aktuellt ärende avses ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB.

Aktuellt markanvisningsavtal ersätter tidigare tecknat markreservationsavtal, beslutat av kommunstyrelsen den 4 juni 2018 (KFKS 2018/473 §185) med ett tillägg till avtal om tidig markreservation beslutat av kommunstyrelsen den 10 maj 2021 (KFKS 2018/473 §170).

Naturban

Centrala Nacka ska utvecklas naturbant, staden och naturen ska samverka. Här ska en stadsmiljö präglad av närhet till natur, människor och aktiviteter växa fram. En stadsdel där Nackas naturkvaliteter tas tillvara och förstärks, där stadens liv och naturens lugn möts på ett nytt sätt. En hållbar stadsdel som har plats både för människors välmående och framtidens klimat. Det naturbana ska prägla gestaltning, miljö och funktioner i utvecklingen av Centrala Nacka och här ingår Parkkvarter 1.

Detaljplan

Detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har sedan i maj 2023 delats upp i två separata detaljplaner, en för Parkkvarter 1 och en annan för Parkkvarter 2. Detaljplanen för Parkkvarter 1 planeras för samråd som tidigast under slutet av år 2024 och detaljplanen för Parkkvarter 2 planeras för samråd kring årsskiftet 2023/2024. Skälet till att detaljplanen delats i två år för att säkerställa framdriften av detaljplanarbetet för Parkkvarter 2, där markanvisningsavtal tecknades redan december 2022. Att driva två detaljplaner medför en viss ökning av kommunens initiala kostnader, detta ryms dock inom stadsbyggnadsprojektets beviljade budget och ersätts fullt ut av respektive part genom tecknande av plankostnadsavtal.

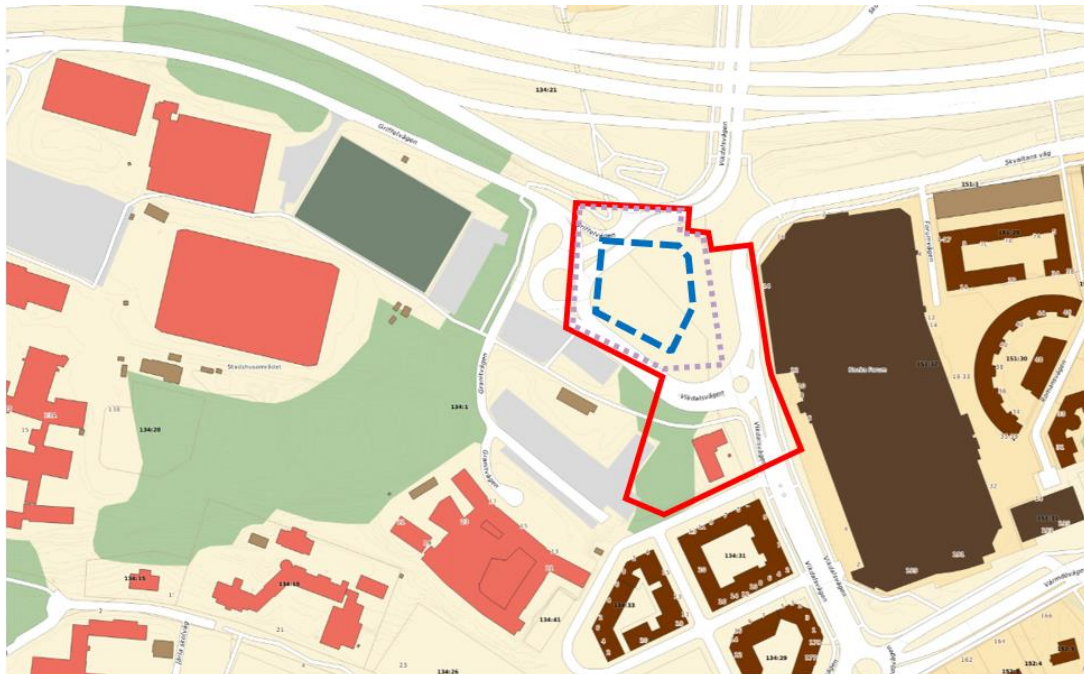
Markanvisning

Kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB är överens om att Parkkvarter 1 ska utvecklas och i en detaljplaneprocess pröva ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus, även kallat Discus, omfattande cirka 500 bostäder motsvarande cirka 38 000 kvm ljus BTA bostad samt cirka 2 800 kvm BTA lokaler i entré våningen. Den bedömda volymen är en tidig uppskattning av en möjlig exploatering och Sveafastigheter Utveckling AB är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal syftar till att reglera huvudprinciper för ett markområdes utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeaftal i samband med att en detaljplan ska antas. Detta avsnitt återger delar ur markanvisningsavtalet som har tagits fram mellan Sveafastigheter Utveckling AB och kommunen avseende Parkkvarter 1.

Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1 *Markanvisningsavtal Parkkvarter 1*. Karta 2 nedan visar förutom stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren även markanvisningsområdet samt planområdet för Parkkvarter 1.

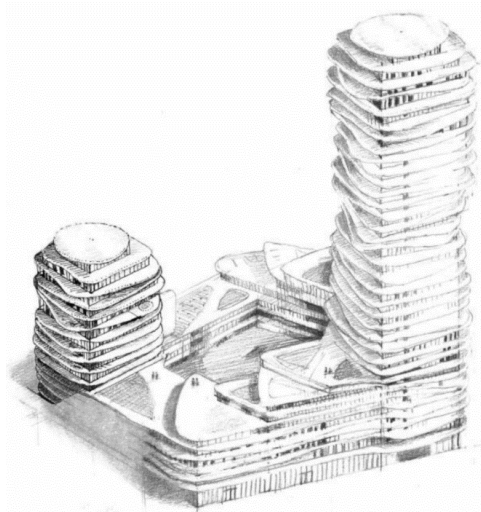


Karta 2 visar stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren med röd heldragen linje, detaljplaneområdet för Parkkvarter 1 med prickad lila linje samt föreslaget markanvisningsområde för Parkkvarter 1 med blå streckad linje. Samtliga linjer är ungefärliga.

För att säkerställa Discus, karaktäristiska och unika gestaltning, volym och variationsrikedom har viktiga betydelsebärande delar reglerats i markanvisningsavtalet. De betydelsebärande delarna är:

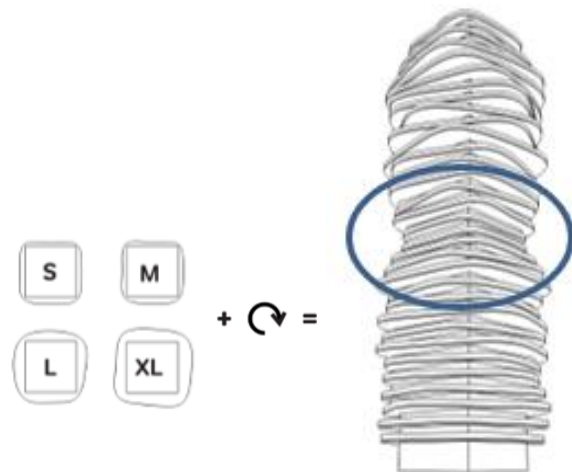
- 1) de två höga volymerna, där den ena volymen ska överordna sig föreslagen bebyggelse inom stadsbyggnadsprojektet Nya Nacka Forum, vilket preliminärt innebär cirka 30 våningar och 2) den lägre, terrasserade och trappade volymen som binder samman kvarteret med de höga volymerna samt av 3) balkongernas utformning som är en viktig betydelsebärande del, se figur 1 nedan. Balkongerna löper runt kvarteret och de höga volymerna likt horisontella tunna diskar i en organisk form. Diskarnas variation sinsemellan ger byggnaden dess karaktäristiska dynamik och särart. Karaktäristiska drag för den högre

volymen är även 4) dess slankhet där en midja bidrar till den intressanta siluetten, se figur 2 nedan.



Figur 1 Visar kvarteret med den lägre terrasserade och trappade volymen samt de två höga volymerna.

Sveafastigheter Utveckling AB, Belatchew arkitekter 2021-06-16



Figur 2 Visar variationen i diskarna samt den karaktäristiska midjan.

Belatchew arkitekter 2017-11-30

Figurerna ovan är preliminära skisser med de kvaliteter som beskrivs ovan.

En del av bostäderna (cirka 60%) föreslås upplåtas med bostadsrätt och kommunen avser att till Sveafastigheter Utveckling AB överlåta den blivande kvartersmarken för dessa med äganderätt. För överlåtelsen erlägger Sveafastigheter Utveckling AB en total köpeskilling om minimum 207 miljoner kronor, motsvarande cirka 8 500 kronor per kvm ljus BTA efter reduktion av de merkostnader som följer av ett uppförande av Discus med sin karaktäristiska och unika gestaltning, volym och variationsrikedom. Det totala värdet av föreslagen köpeskilling och tomträttsupplåtelse, som kommunen får in över tid, bedöms motsvara ett värde för ett normalkvarter på denna plats som annars hade varit alternativet.

Den andra delen bostäder (cirka 40%) föreslås upplåtas med hyresrätt och kommunen avser att till Sveafastigheter Utveckling AB upplåta den blivande kvartersmarken för dessa med tomträtt. För tomträttsupplåtelsen ska Sveafastigheter Utveckling AB erlägga en avgäld motsvarande 455 kronor per kvm ljus BTA bostad respektive 130 kronor per kvm BTA lokal. Den slutliga fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter regleras i kommande markgenomförandeavtal. Exploatören har dock rätt att inrymma upp till minst 40% hyresrätter av totalt antal bostäder.

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av den allmänna platsen och Sveafastigheter Utveckling AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av sin blivande kvartersmark. På kvartersmarken avses Discus med sin karaktäristiska och unika gestaltning,



volym och variationsrikedom uppföras. Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av eventuella befintliga ledningar inom den blivande kvartersmarken.

Kommunen gemensamt med Sveafastigheter Utveckling AB har en ambition att arbeta utifrån konceptet Naturban samt formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för kvarteret. Parterna ska således komma överens om projektspecifika mål med beaktande av exempelvis de kommunala styrdokumenterna Grönytefaktor och Strategi för miljö- och klimatambitioner, samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”.

I övrigt sker markanvisningen enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Genomförandefrågor

Vid beslut om att anta förslag på detaljplan för Parkkvarter 1 fattas även ett genomförandebeslut som bland annat beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar, stadsbyggnadsprojektets genomförande, reglerar ansvar och kostnader mellan Sveafastigheter Utveckling AB och kommunen samt en begäran om budget.

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren ska kommunen bland annat anlägga nya allmänna gator, gång- och cykelvägar samt ett torg. Utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark kommer att ske successivt och i etapper beroende på bland annat när mark inom projektet blir tillgänglig och kapacitet i befintligt ledningsnät är säkrat.

Kommunen äger den mark som ingår i aktuellt ärende men för att stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren ska kunna genomföras förutsätts att kommunen får tillgång till en mindre andel mark som idag ägs av Trafikverket och innefattar en avfartsramp från väg 222, Värmdöleden, upp mot nuvarande cirkulationsplats vid trafikplats Nacka (Fyrbåken).

Tidplan

Detaljplaneprocessen för Parkkvarter 1 förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen preliminärt under slutet av år 2026. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande vilket medför att detaljplanen kan vinna laga kraft vid en senare tidpunkt.

Utbyggnad av området avses ske i etapper och kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms, givet att detaljplanen vinner laga kraft i nära anslutning till antagandet, tidigast kunna ske kring årsskiftet år 2026/2027 och vara färdigställt år 2030.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut Parkkvarteren	2022-12-05	Kommunstyrelsen
Markanvisningsavtal Parkkvarter 1	Kvartal 4, år 2023	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 4, år 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 4 år 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart*	Årskiftet år 2026/2027	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	år 2030	
Slutredovisning	Kvartal 2, år 2031	Kommunstyrelsen

* Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser – komplettering till inriktningsbeslutet

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren finansieras under detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut genom medel beviljade av kommunstyrelsen enligt inriktningsbeslut från den 5 december 2022.

Sveafastigheter Utveckling AB kommer att ersätta kommunen för sin andel av kommunens nedlagda kostnader som uppkommit inom ramen för detaljplanarbetet vilka är förknippade med framtagande av samordnande utredningar för till exempel buller, kulturmiljö, mikroklimat samt dagvatten och skyfall.

Kommunen står för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet och Sveafastigheter Utveckling AB står för kostnader för utbyggnad inom blivande kvartersmark. Kommunen erhåller enligt markanvisningsavtalet en försäljningsintäkt för Parkkvarter 1 om minimum 207 miljoner kronor. Den bedömda årliga tomträttsavgälden för Parkkvarter 1 uppgår till cirka 6,7 miljoner kronor. I inriktningsbeslutet för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren redovisades ett positivt netto om totalt cirka 130 miljoner kronor. Inkluderat med försäljningsintäkten för Parkkvarter 1 blir det positiva nettot nu totalt cirka 337 miljoner kronor.

I samband med genomförandebeslutet kommer projektets totalekonomi att presenteras och förtydligas ytterligare.

Konsekvenser för barn

Under framtagandet av nya detaljplaner för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren föreslås barn och ungdomar ges möjlighet att, genom medborgardialog, delta i processen och framföra sina idéer kring utvecklingen av Parkkvarteren och primärt dess relation till den planerade parken, Stadshusparken.



Att uppföra bostadsbebyggelse med attraktiva lokaler i entréväningen inom Parkkvarter 1 innebär förhoppningsvis att fler barn och ungdomar flyttar till området och får möjlighet att ta del av det som Centrala Nacka har att erbjuda idag och i framtiden.

Lokaler i entréväningarna syftar bland annat till att förbättra den upplevda tryggheten i området och säkerställa att det finns ett flöde av människor i närområdet över fler av dygnets timmar. Projektet kommer värna om trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser från till exempel Nacka Forum, över Vikdalsvägen och vidare till de befintliga skolorna, idrottytorna och kulturverksamheterna i väster. Detta torde bidra till att öka barn och ungdomars möjlighet att röra sig tryggt och säkert i stadsrummet.

Projektet kommer inte att kunna bidra med förskoleplatser i området, vilket ställer krav på att detta behov tillgodoses på andra platser inom Centrala Nacka.

Bilagor

Bilaga 1 Markanvisningsavtal Parkkvarter 1, Sveafastigheter Utveckling AB

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Maria Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Projektchef Östra Nacka stad
Exploateringsenheten