

2017-08-30

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/752  
Projekt 9255

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

### **Sammanfattning**

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag.

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.



## Ärendet

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

- Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar
- Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014
- Exploatören ska för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlagga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal
- Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplaneläggning
- Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och står således för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Kommunen kommer att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal.

## Konsekvenser för barn

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då det är troligt att fler familjebostäder, förskolor och vistelseytor utomhus tillkommer i området.



## Bilagor

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32.

Bilaga 1	Kartbilaga (Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32)
Bilaga 2	Exploateringsbegäran om planbesked
Bilaga 3	Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse
Bilaga 4	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse
Bilaga 5	Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Ulrica Andersson  
Projektledare  
Exploateringsenheten