

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av fastighet, Traversen

Fastighet Sicklaön 83:22

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Sickla Industrifastigheter KB för del av fastigheten Sicklaön 83:22 inom stadsbyggnadsprojektet Traversen, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 19 februari 2020.

Sammanfattning

Sickla Industrifastigheter KB, helägt av Atrium Ljungberg AB, är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 83:22 som omfattar Sickla köp kvarter. För närvarande pågår arbete med en ny detaljplan för att möjliggöra en ökad bygg rätt genom påbyggnad av del av östra hörnet av Sickla galleria. Planförslaget omfattar en byggnad om 16 våningar, cirka 6000 kvm ljus BTA bostäder, handel samt en tunnelbaneuppgång i bottenvåningen. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram för klargöra ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för planarbetet och det framtida genomförandet. Principöverenskommelsen kommer i ett senare skede att ersättas av ett exploateringsavtal.

Projektet medför intäkter till kommunen genom att Sickla Industrifastigheter KB erlägger exploateringsersättning samt medfinansiering till tunnelbanan.

Ärendet

Ett förslag till principöverenskommelse mellan kommunen och Sickla Industrifastigheter KB, helägt av Atrium Ljungberg AB ("Exploatören"), har tagits fram gällande framtida utveckling av del av fastigheten Sicklaön 83:22 ("Markområdet") belägen i det östra hörnet av Sickla galleria.

Exploatören är lagfaren ägare av Fastigheten som omfattas av en gällande detaljplan (DP 451, KFKS 616/2006 214). Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2018-08-28. Markområdet utgörs idag av del av den större shoppinggallerian i Sickla köp kvarter. Förslag till ny detaljplan för Markområdet syftar till att möjliggöra en påbyggnad på gallerian. Den nya byggnaden kommer konstruktionsmässigt att sitta ihop med en av Sicklas östra tunnelbaneentréer. Exploatören avser med anledning därav eventuellt att i förväg vidta grundläggningsåtgärder för den nya byggnaden inom ramen för nu gällande detaljplan.

Samråd för det nya förslaget till detaljplan planeras att genomföras under mars-april 2020.

Principöverenskommelsen innehåll

Exploateringsenheten Nacka stad och Exploatören har förhandlat fram ett förslag till principöverenskommelse, för att klargöra ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för planarbetet och det framtida genomförandet.

I principöverenskommelsen är kommunen och Exploatören överens om att pröva planläggning av Fastigheten, för en byggnad om 16 våningar, omfattande cirka 6000 kvm ljus BTA bostäder, handel samt en tunnelbaneuppgång i bottenvåningen. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och varsamt förhålla och anpassa sig till de kulturmiljövärden som finns i byggnader och landskap inom Sickla köp kvarter. Planläggning ska ske enligt förutsättningar angivna i startpromemorian antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 april 2018, § 56.

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

Exploatören avser inte att ansluta sig till någon extern sopsugsanläggning.

Exploatören förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlægga medfinansieringsersättning för tunnelbanan, i enlighet med kommunens beslut KFKS 2014/179-219, § 95. Vidare ska Exploatören erlægga exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar i Sickla. Dessa ersättningar ska stå i relation till den byggrätt som den nya detaljplanen medger. Formerna för erläggandet av ersättningarna och deras storlek ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Därutöver ska Exploatören ersätta kommunen för faktiskt arbete för genomförandesamordning, besiktning och kontroll samt för kommunens interna kostnader i samband med projektet i såväl detaljplane- som genomförandeskedet.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateraren erlagga ska exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka, 30 dagar efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet beräknas därmed medföra ett positivt kalkylnetto för kommunen.

Konsekvenser för barn

Markområdet är idag bebyggt och hårdgjort varför den föreslagna markutvecklingen sammanfattningsvis innebär positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö. De bostadslägenheter som planeras har begränsad tillgång till bostadsnära natur vilket till viss del är negativt ur ett barnperspektiv.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse inkl. bilagor

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad