

20 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

KFKS 2015/780-251, 2016/508

§ 213

## Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Nya Nacka Forum, del av fastigheten Sicklaön 151:1, Centrala Nacka

*Startpromemoria samt tilläggsavtal till ramavtal*

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår tilläggsavtal till ramavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403-9720) och Rodamco Projekt AB (org. nr. 556413-0309), enligt bilaga 3 till detta ärende.

### Ärendet

Stadsbyggnadsprojektets mål handlar om att skapa positiva stadsqualiteter enligt konceptet naturban i Centrala Nacka. Projektet ska tillföra nya bostäder till området och lokaler i entréplan som vänder sig mot stadsgatan Vikdalsvägen och på så vis skapa mer liv och rörelse till stadslivet.

Fastighetsägaren Rodamco Forum Nacka KB inkom till kommunen i oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32. Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2017 om ramavtal för ovanstående fastigheter. Detaljplanarbetet påbörjades dock inte vid den tidpunkten. Kommande arbete med detaljplan och genomförande föreslås nu ske inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt och enbart omfatta del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 och en mindre del av kommunägda fastigheten Nacka Sicklaön 40:14. Aktuellt förslag till inriktningsbeslut har tagits fram. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt ett tilläggsavtal till tidigare ingånget ramavtal. Parterna har i juli 2021 ingått ett planavtal.

Projektets syfte har delvis ändrats sedan 2017 till att nu huvudsakligen skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse utmed del av Vikdalsvägen, ny entré vid korsningen Vikdalsvägen och Skvaltans väg, ny gångtunnelkoppling under mark till den kommande tunnelbanan samt befästa pågående verksamhet (Jumpyard) som idag strider mot gällande detaljplan. Aktuell startpromemoria föreslår att projektet ska pröva en väl gestaltad byggrätt om cirka 20 000 kvm ljus BTA för varierad bebyggelse med två högre hus samt en lägre sammanhållen volym på sträckan utmed Nacka Forums västra fasad. För aktuellt projekt ingår i dagsläget ingen utbyggnad av allmänna anläggningar. All utbyggnad förväntas ske inom privatägd mark. Detaljplanarbetet bekostas av Rodamco Forum Nacka KB och förväntas pågå i cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen preliminärt under kvartal 2 2025. Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet bedöms vara delvis inflyttat till tidigast kvartal 3 år 2027.

Projektet har sedan tidigare en beviljad budget om -3,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -12 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet redovisar ett underskott då det finns kostnader som uppstått tidigt i projektet för vilka kommunen gjort bedömningen att det inte går att få ersättning för. Det fortsatta arbetet håller sig inom ramen för projektets beviljade budget fram till och med genomförandebeslut och ingen utökad budget söks därför i detta inriktningsbeslut. Ett förslag till tilläggsavtal till tidigare upprättat ramavtal är framtaget. Enligt detta erlägger exploatören medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad samt exploateringsersättning till primära och sekundära allmänna anläggningar utanför projektområdet. Vid en exploatering motsvarande totalt 20 000 kvm ljus BTA bostad respektive 1 000 kvm BTA lokal erhåller kommunen en total exploateringsersättning om cirka 37 miljoner kronor och cirka 16 miljoner kronor i medfinansiering för tunnelbanan.

## Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsen den 13 juni 2022 § 187

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten daterad den 30 maj 2022

Bilaga 1 Nya Nacka Forum startpromemoria

Bilaga 2 Ramavtal för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32 (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403–9720) samt Rodamco Projekt AB (org.nr. 556413–0309), exklusive bilagor.

Bilaga 3 Tilläggsavtal till ramavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1, (Nacka Forum) med Rodamco Forum Nacka KB (org.nr. 916403–9720) och Rodamco Projekt AB (org.nr. 556413–0309)

Bilaga 4 Ärendeöversikt

## Yrkanden

Peter Zethraeus (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Martin Sääf (L), Anders Tiger (KD), Tomas Ottosson (V) och Ninni Lindberg (MP), bifall till kommunstyrelsens förslag.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde kommunstyrelsens förslag mot avslag och fann att kommunfullmäktige hade beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

## Protokollsanteckningar

**Peter Zethraeus lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.**

”Vi ser positivt på att Nacka Forum utvecklas. Idag vänder man sig i stor utsträckning inåt och vi välkomnar att Forumkvarteret kan omdanas så att utemiljön i Centrala Nacka och längs Vikdalsvägen blir trevligare.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

I det vidare arbetet bör särskilt följande aspekter beaktas:

- De nya planerade högre husen ska underordnas Discus och samspelet dem emellan och med nuvarande högre hus i Forum måste bli harmoniskt.
- Vindförhållandena måste ägnas särskild uppmärksamhet så att man minimerar blåst längs marken.
- Fasaden mot Vikdalsvägen blir av nödvändighet fortsatt ganska kompakt, därför bör man överväga om det går att bryta upp den med en indragen bottenvåning i någon del av kvarteret.
- De gröna kvaliteterna i den tillkommande bebyggelsen, bl a växtligheten på fasaderna, måste säkras.
- Nästa etapp i utvecklingen av Nacka Forum-kvarteret blir sannolikt en omdaning av nuvarande busstorg på Värmdövägen, som inte kommer att behövas när bussterminalen vid tunnelbanan blir klar, samt en förändring av Romanstorget så att det blir mer livaktigt och mindre blåsigt. Planarbetet behöver ta hänsyn till dessa kommande förändringar av Nacka Forum, även om de inte ingår i detta detaljplanearbete.

**I ovanstående protokollsanteckning instämde Johan Krogh för Centerpartiet, Martin Sääf för Liberalerna, Anders Tiger för Kristdemokraterna, Alva Dahn för Socialdemokraterna, Lina Olsson för Nackalistan och Ninni Lindberg för Miljöpartiet.**

**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.**

”Nacka kommuns mål om en naturban stadsutveckling i centrala Nacka behöver komma till uttryck i konkreta åtgärder som faktiskt minskar på utsläpp av koldioxid. Det finns upptaget som en punkt i Start-PM, under mål för Strategi för miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, att kommunen är medlem i Viable cities som verkar för klimatneutralitet. Det är positivt och kan definitivt kompletteras med att de nya byggnaderna ska generera låga utsläpp av koldioxid i både bygg och driftsfas. Med rådande energi och klimatkris är solpaneler på byggnaderna självklara. Att de dessutom kan planeras för som en del av helheten i den naturbana stadsutvecklingen gör det bättre, både gestaltningsmässigt och ekonomiskt. Att solcellerna på ett innovativt sätt kan ingå i byggnadens konstruktion.

Vi ser fram emot att målet i start PM om-energieffektivitet och sunt byggande genom medlemskapet i Viable cities ska ge konkreta resultat som vi kan räkna in i minskade koldioxidutsläpp.

Redan vi utbyggnaden av Nacka Forum för många år sedan var frågan om förbindelsen mellan Vikdalsvägen och torget på östra sidan om Forum uppe. Skulle det vara en öppen gata eller, som det nu blev, en genomgång genom Forumbyggnaden, en genomgång som alltså är stängd nattetid.

När nu mycket fler människor kommer att vistas i området dygnet runt är det angeläget, av trygghets och tillgänglighetsskäl, att det blir en öppen förbindelse genom kvarteret.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------