

Kommunstyrelsen

Tilldelning av utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, Västra Nacka Stad

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, projektnummer 93102495, med 3,2 miljoner kronor nettoinkomst, vilket tas i anspråk från budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2023. Detta fördelat på 9,3 miljoner kronor i inkomster och 6,1 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken söker budgetjustering om 9,3 miljoner kronor i inkomster och 6,1 miljoner kronor i utgifter för arbete fram till antagen detaljplan.

Intäktsökningen beror på att planintäkter inte fanns med i tidigare beviljad budget.

Kostnadsökningen beror på att projektkalkylen har utvecklats sedan tidigare budgetbeslut då medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede tilldelades. Budgetjusteringen grundas på en kalkyl för hela detaljplaneskedet fram till antagen detaljplan.

Projektets totala utgifter fram till antagen detaljplan bedöms nu uppgå till 11,1 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljade budget på 5 miljoner kronor och projektets intäkter bedöms till 9,3 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljad budget på 0 kronor. Projektets nettokostnad fram till antagen detaljplan bedöms bli 1,8 miljoner kronor. Projektet som helhet kommer dock generera ett överskott till kommunen i form av markintäkter.

Ärendet

Bakgrund

För Henriksdalsområdet antogs ett planprogram 2018 och Henriksdalsbacken är den första etappen som detaljplaneras i området. I Henriksdalsbacken (del av fastigheten Sicklaön 37:11) ägs marken av Nacka kommun. Startpromemoria för Henriksdalsbacken godkändes i maj 2019 och projektdirektivet i september 2020.

Projektets huvudsakliga mål är att tillskapa cirka 450 nya bostäder och en förskola på 4-6 avdelningar. Projektet ska även skapa nya och förbättrade kopplingar till befintliga natur- och vattenområden och utveckla vändslingan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande bebyggelses bottenplan.

För Henriksdalsområdet som helhet ska även följande utredas under arbetet med Henriksdalsbacken, som är den första etappen i området:

- Möjligheten till en ny och genare koppling för gång- och cykeltrafikanter mellan Henriksdal och Sickla i form av en gång- och cykelbro.
- Möjligheten till en hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen.



Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

En markanvisning har redan genomförts i projektet och markanvisningsavtal tecknades med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) i maj 2020. Kommande markanvisningar

planeras ske efter att detaljplanen varit på samråd. Markanvisningarna kommer ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Tidplan

Detaljplanen planeras gå upp för information om samråd i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 november 2021. Antagande av detaljplanen planeras ske under kvartal 2, 2023. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns risk för överklagande. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 2 2024 och utbyggnaden beräknas preliminärt vara färdigställd 2031.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Medel tidiga skeden	2020-09-07	Stadsutvecklingsdirektör på delegation från Kommunstyrelsen
Startpromemoria	2019-05-13	Exploateringschef och planchef på delegation från Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 2, 2024	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2031	
Slutredovisning	2031	Kommunstyrelsen

Tabell 1. Tidplan för projektet.

Tidigare budgetbeslut i stadsbyggnadsprojektet

Beslut om att tilldela projektet 5 miljoner kronor, i utgifter, för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede togs i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 23 april 2019.

Tilldelning av budget

Sedan beslut togs om att tilldela projektet medel för tidigt skede har projektkalkylen utvecklats och preciserats och projektet har nu en kalkyl som omfattar arbete i detaljplaneskedet ända fram till antagen detaljplan.

Med anledning av den uppdaterade kalkylen söks budgetjustering om 3,2 miljoner kronor nettoinkomster fördelat på 9,3 miljoner kronor i inkomster och 6,1 miljoner kronor i utgifter, se tabell 2, rubrik "Förslag nytt beslut". Den nya projektbudgeten blir därmed 9,3 miljoner kronor i inkomster och 11,1 miljoner kronor i utgifter vilket ger ett projektnetto på 1,8 miljoner kronor, se tabell 2, rubrik "Ny projektbudget". I tabell 3 nedan redovisas tidigare tilldelade medel på 5 miljoner kronor samt ansökan om utökad budget, fördelat på åren 2021 till 2023.

Den sökta intäkten utgörs av planintäkter. Med anledning av att tidigare beviljad budget inte inkluderade planintäkter utgörs intäkten av både upparbetat och kommande planarbete samt intäkter för Henriksdalsbackens del av planprogrammet för Henriksdal.

Kostnaderna avser arbete i stadsbyggnadsprojektet fram till antagen detaljplan och utgörs främst av arbete med att ta fram detaljplanen med tillhörande utredningar. Även kostnader kopplade till arbete med markanvisningar som utförs innan antagen detaljplan samt kostnader för tidiga utredningar och viss förprojektering av allmänna anläggningar ingår i kostnaden som omfattas av aktuell budgetansökan. I samband med kommande genomförandebeslut kommer ny budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt för rättsligt genomförande av markanvisningar.

Den utökade budgeten söks från den av kommunfullmäktige fastställda budgetramen för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad vilken är satt till 366 miljoner kronor netto fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor investeringsutgifter.

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Henriksdalsbacken	0,0	-5,0	-5,0	9,3	-6,1	3,2	9,3	-11,1	-1,8

Tabell 2. Tillkommande medel, miljoner kronor.

	Budget =>2020			2021			Årsbudget 2022			2023			Årsbudget 2024=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
	Budgetram 2021-2023																				
Nacka Stad			0	67	-121	-54	154	-260	-106	105	-311	-206				0	326	-692	-366	KF	
Beviljade medel för framtagande av detaljplan	-3,8	-3,8		-1,2	-1,2				0,0			0,0				0,0	0,0	-5,0	-5,0	KSSU	2019-04-23
Ansökan om utökad budget	0,0	0,0	1,6	-2,0	-0,4	7,2	-2,9	4,3	0,4	-1,2	-0,8					0,0	9,3	-6,1	3,2	KS	Aktuellt ärende
Total	0,0	-3,8	-3,8	1,6	-3,2	-1,6	7,2	-2,9	4,3	0,4	-1,2	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	-11,1	-1,8	KS	

Tabell 3. Medel per år, miljoner kronor.

I tabell 4 nedan visas de investeringskostnader som bedöms uppkomma under detaljplaneskedet. De är kopplade till arbetet med markanvisningar samt utredning och tidig projektering av allmänna anläggningar.

Henriksdalsbacken	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-0,8	-1,5	-0,8	0,0	-3,2
varav:					
Extern utgift för köpta tjänster	-0,1	-0,5	-0,3	0,0	-0,9
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-0,7	-1,1	-0,5	0,0	-2,3
Övriga utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto	-0,8	-1,5	-0,8	0,0	-3,2

Tabell 4. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor.

Driftkostnaderna i tabell 5 nedan utgörs av detaljplanekostnader fram till antagen detaljplan samt utredning av gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla samt en inmätning av området inför kommande projektering av allmänna anläggningar. Tabellen redovisar den årsvisa fördelningen av tillkommande medel enligt aktuell ansökan.

Henriksdalsbacken	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,8	-1,4	-0,4	0	-2,6
Övr driftskostnader	-0,3	0,0	0,0	0	-0,3
Detaljplaneintäkter	1,6	7,2	0,4	0,0	9,3
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,5	5,8	0,0	0,0	6,4

Tabell 5. Driftsposter för projektet, miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Den största intäkten i projektet utgörs av en markintäkt på cirka 420 miljoner kronor för försäljning av kommunal mark för cirka 35 000 kvadratmeter BTA bostäder med fri upplåtelseform. Intäkter i form av tomträttsavgälder prognostiseras till cirka 55 miljoner kronor utifrån cirka 10 000 kvadratmeter BTA bostäder avsedda för hyreslägenheter. Kommunen kommer även att ha vissa kostnader kopplade till försäljning av den kommunala marken.

I det genomförandebeslut som tas av kommunfullmäktige efter att detaljplanen antagits, kommer budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektområdet. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har i ett tidigt skede prognostiserats uppgå till drygt 130 miljoner kronor.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 300 miljoner kronor.

Risker vid uteblivet eller försenat beslut om budgetjustering

Om tilldelning av utökad budget inte medges så kommer detaljplanearbetet behöva avbrytas och projektet pausas eller stoppas.

Alternativ till tilldelning av budget

Om detaljplan och markanvisningar inte genomförs kommer inte kommunen få prognostiserade intäkter från markförsäljning och tomträttsavgälder men inte heller kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Eftersom resultatet av projektet som helhet bedöms ge ett positivt netto om cirka 300 miljoner kronor innebär ett avbrytande av projektet att kommunen går miste om en stor intäkt som kan finansiera inte bara de allmänna anläggningarna inom det egna projektet utan även inom andra områden i Nacka stad.



Påverkan på annan nämnd

Stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- eller driftkostnader för natur- och trafikenämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Konsekvenser för barn

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet innebär att ungefär 450 nya bostäder byggs i ett centralt och naturnära område, där barn kan komma att bo. Då en del bebyggelse planeras att placeras i ett tidigare oexploaterat naturområde kommer naturområdet kring Henriksdal bli mindre samtidigt som kopplingen och tillgängligheten till natur- och rekreationsområdet föreslås stärkas vilket förhoppningsvis ger fler barn möjlighet att vistas där. I projektet planeras även utsikts- och sittplatser i naturen som kommer kunna nyttjas av barn i området. En central uppgift för projektet är att bygga om Henriksdalsbacken till stadsgata och att säkerställa gatans funktioner. Därtill ingår ett aktivt arbete med trafiksäkerhet, belysning och tydlighet vad gäller uppdelning av funktioner. Detta är viktiga aspekter för alla medborgare men kanske främst för barn och unga med olika förutsättningar och behov. Projektet bedöms som helhet innebära positiva konsekvenser för barn.

Christina Gerremo
T.f. Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Sterud
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad