

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen, fastighet Sicklaön 13:3, Västra Sicklaön

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen 99925600 med 9,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 17,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (medfinansieringsersättning av tunnelbana, cirka 43 miljoner kronor) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen 99925600, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 61,2 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 83,8 miljoner kronor i intäkter, samt i 22,6 miljoner kronor i kostnader.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt beslutspunkt 1 beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Ryssbergen 99925600 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts. Nya bostäder och verksamhetslokaler möjliggörs samtidigt som större delen av Ryssbergen avses bli ett nytt naturreservat. Detaljplanen för del av Ryssbergen antogs av kommunfullmäktige 21 februari 2022 samtidigt som beslut togs om att inrätta naturreservatet Ryssbergen. Detaljplanen har överklagats.



Utbyggnadspromemorian beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar, vilka består av en huvudgata och en lokalgata, samt utbyggnad på kvartersmark. Exploatören Nacka Mark Exploatering KB ansvarar för och bekostar utbyggnaden på både allmän plats och kvartersmark. Utbyggnaden av allmänna anläggningar och utbyggnad på kvartersmark beräknas starta kvartal 1 år 2025 efter att förberedande markarbeten skett.

Budget för genomförandeskedet föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen med totalt 9,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 17,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgeten avser kostnader för projektledning, kravställning vid projektering och utbyggnad samt uppföljning av exploateringsavtal fram till projektavslut. Budgeten avser även ökade inkomster från exploateringsersättningen samt ökade intäkter för kommunens nedlagda arbete i detaljplanen och i kommande projektering och produktion. Kommunens kommande arbete ska enligt det nytecknade exploateringsavtalet vidarefaktureras till exploatören.

Exploatören erlagger en exploateringsersättning om cirka 21 miljoner kronor samt en medfinansiering för tunnelbanan om cirka 43 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, inklusive i projektet ej budgeterad post för medfinansiering av tunnelbana, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 61,2 miljoner kronor. Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om 0,55 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,8 miljoner kronor (år 1).

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som antagits i kommunfullmäktige den 21 februari 2022. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark samt en begäran om budget för kostnader för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts. Nya bostäder och verksamhetslokaler möjliggörs samtidigt som större delen av Ryssbergen avses bli ett nytt naturreservat för att bevara och skydda de värdefulla naturmiljöerna i skogen. Naturreservatet kan vinna laga kraft först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det detaljplaneförslag som har antagits medger bostadsbebyggelse om cirka 45 000 kvadratmeter BTA bostäder och cirka 25 000 BTA verksamheter. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar och skapar möjlighet för det planerade naturreservatet för Ryssbergen att bli tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort.

Exploateringsavtalet som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatören Nacka Mark Exploatering KB beslutades i kommunfullmäktige 21 februari 2022. Kommunfullmäktige beslutade vid samma tillfälle att anta detaljplanen för del av Ryssbergen, godkänna överföring av mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen samt att inrätta naturreservat i Ryssbergen. Detaljplanen har överklagats.

Exploator tillika markägare är Nacka Mark Exploatering KB som svarar för detaljprojektering och produktion av allmänna anläggningar samt utbyggnad av kvartersmark i Ryssbergen. Markarbetena påbörjas kvartal 1 2024 och utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartersmark beräknas påbörjas under kvartal 1 år 2025.

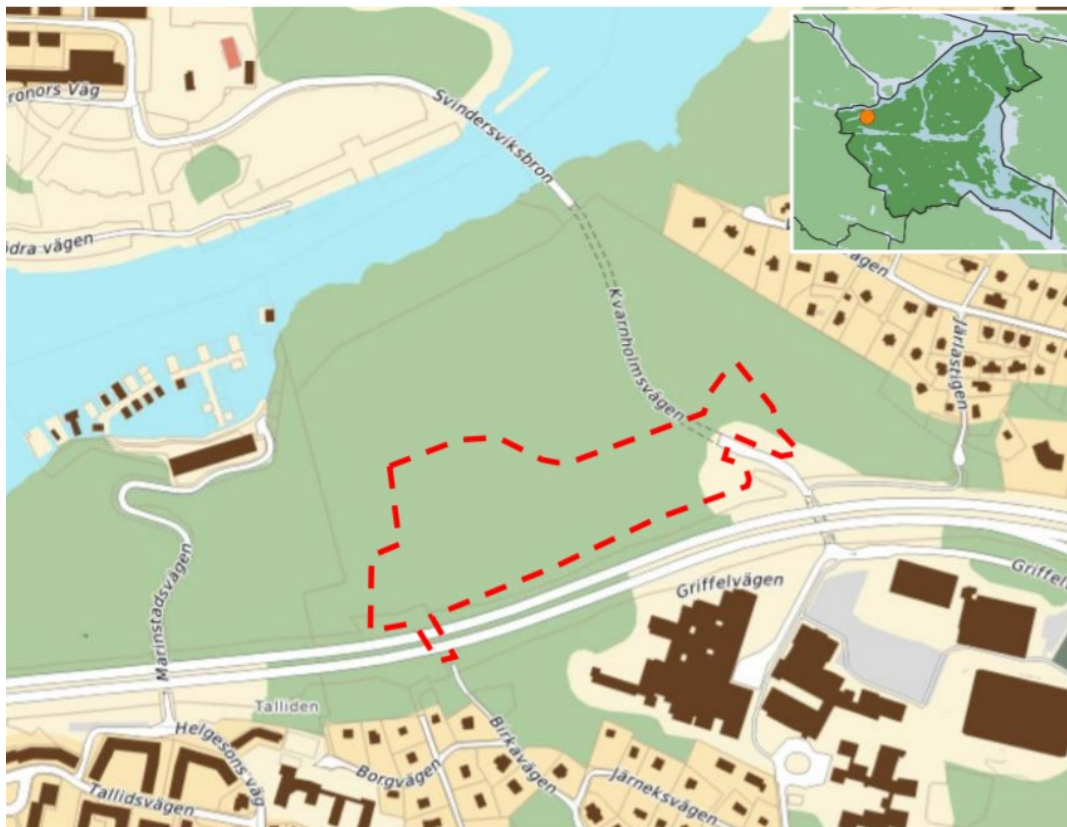


Bild 1. Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Norr om planområdet planeras naturreservatet för Ryssbergen. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

Exploatorn Nacka Mark Exploatering KB ansvarar för samtlig utbyggnad inom planområdet såväl allmän plats som kvartersmark och formerna för detta regleras i det exploateringsavtal som kommunfullmäktige beslutade om 21 februari 2022. Kommunen deltar i och godkänner projektering och produktion för att säkerställa att kvaliteten blir densamma som om kommunen stått för utförandet i egen regi.



De allmänna anläggningarna som ska byggas inom Ryssbergen är en ny huvudgata som via en brolösning över Kvarnholmstunnelns mynning ansluter till trafikplats Kvarnholmen i öster och till Birkavägen i väster samt en lokalgata mellan bostadskvarteren. Gatan övergår vid vägporten under 222:an till en gång- och cykelväg som ansluter till Birkavägen. Alltjämt skapas möjligheten att genom stöd av detaljplanen anlägga en gata under väg 222 i senare skede i samband med Birkaområdets utveckling.

Markarbetena påbörjas kvartal 1 2024 och utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas starta kvartal 1 år 2025 och vara klart år 2031. Eftersom området omgärdas av väg 222 i söder och natur i övrigt så bedöms påverkan på fastighetsägare och boende under byggtiden vara förhållandevis liten. Exploatören kan dock komma att ansöka om en trafikordningsplan hos kommunens trafikenhet för att nyttja Birkavägens förlängning, via vägporten under väg 222, för att angöra arbetsområdet. Om Birkavägen nyttjas för byggtrafik av exploatören ger det en ökad ljudnivå, visst damm och en högre trafikbelastning inom Birkaområdet än vad som gäller i dagsläget. Upplevelse- och vistelsemiljön kommer vid detta fall att försämrats för barn och vuxna i alla åldrar. På grund av den ökade trafikbelastningen finns risk att barn kan känna sig mindre trygga på Birkavägen och intilliggande gator.

På kvartersmark uppförs en verksamhetsbyggnad utmed norra sidan av väg 222 och längre in i området uppförs bostadshus. Utbyggnad beräknas starta kvartal 1 år 2025, med första inflyttning år 2028, och vara klart år 2031.

Omfattningen av konsten att skapa stad utreds vidare i samband med att exploateringen genomförs.

Förslag till utbyggnadspromemorian bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022-2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Budgeten för genomförandeskedet för projektet avser kostnader för projektledning, kravställning vid projektering och utbyggnad samt uppföljning av exploateringsavtal fram till projektavslut. Utöver detta söks medel för upparbetade plankostnader för år 2021. Budgeten avser även ökade inkomster från exploateringsersättningen samt ökade intäkter

för kommunens nedlagda arbete i detaljplanen och i kommande projektering och produktion. Kommunens kommande arbete ska enligt det nytecknade exploateringsavtalet vidarefaktureras till exploitören.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
23,1	-14,1	9,0	17,7	-8,5	9,2	40,8	-22,6	18,2

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget												Totalt	Beslutsinstans	Datum					
	=>2021			2022			Årsbudget 2023			2024						Årsbudget 2025=>				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto				Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad																				
tom 2021	10,8	-14,1	-3,3	1,6		1,6	0,6	0,6	10,1				10,1		0,0	23,1	-14,1	9,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0				0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0				0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut		-1,0	-1,0	0,0	-1,6	-1,6	0,0	-0,6	-0,6	1,0	-0,6	0,4	16,7	-4,7	12,0	17,7	-8,5	9,2	KF	aktuellt ärende
Total	10,8	-15,1	-4,3	1,6	-1,6	0,0	0,6	-0,6	0,0	11,1	-0,6	10,5	16,7	-4,7	12,0	40,8	-22,6	18,2		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

0	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	-0,9	0,0	0,0	0,0	-0,9
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	10,5	10,5	21,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	10,5	10,5	21,0

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Startpromemoria	2016-02-04	Delegationsbeslut Dnr KFKS 2016/97-214
Ramavtal	2018-04-23	Kommunfullmäktige Dnr KFKS 2016/1131
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2022	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2022	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2031	
Slutredovisning	2031	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen har under planskedet finansierats genom ett plankostnadsavtal, vilket innebär att nedlagda plankostnader faktureras till exploitören.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet finansieras genom att Exploatören utför och bekostar utbyggnaden och lämnar över anläggningarna till kommunen när de färdigställs. Exploatören finansierar även kommunens kostnader för

kravställning och granskning av handlingar vid projektering och produktion samt uppföljning av exploateringsavtal. Exploatörens investeringskostnad för de allmänna anläggningarna inom planområdet är uppskattade till 100 miljoner kronor. Kommunalt övertagande av de allmänna anläggningarna medför ökade driftkostnader om cirka 0,55 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,8 miljoner kronor (år 1).

Exploatören erlägger exploateringsersättning till kommunen om 300 kronor per kvadratmeter BTA, enligt tidigare tecknat ramavtal, för allmänna anläggningar utanför planområdet som kommunen ansvarar för att projektera och bygga ut. Kommunen erhåller en total exploateringsersättning om cirka 21 miljoner kronor. Exploatören erlägger även en medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana till Nacka om 800 kronor per ljus BTA och för lokaler 450 kronor per ljus BTA. Kommunen erhåller en total medfinansieringsersättning om cirka 43 miljoner kronor.

Projektets genomförande medför inga markaffärer utöver att allmän plats överförs till kommunen utan ersättning.

Skanska AB och HSB Bostad AB, gemensam ägare av Nacka Mark Exploatering KB, ställer ut en gemensam borgensförbindelse som säkerhet till kommunen avseende de förpliktelser och åtaganden som åligger exploatören. Borgensåtagandet är begränsat till ett belopp om totalt 185 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, inklusive i projektet ej budgeterad post för medfinansiering av tunnelbana, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 61,2 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Budget söks för kommunens projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen under genomförandefasen. Försenat eller uteblivet beslut leder till att kommunen inte kan uppfylla sina åtagande enligt exploateringsavtalet och samverkan med exploatören för att genomföra detaljplanen. Kommunens kostnader för projektledning och styrning bekostas av exploatören.

Alternativ till tilldelning av budget

Innebär ett indirekt beslut att stadsbyggnadsprojektet och detaljplanen för del av Ryssbergen ej kan genomföras.

Påverkan på annan nämnd

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

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Ryssbergen	2 818 257,0	2 818 257,0	551 478,0	551 478,0	203104

Konsekvenser för barn

Markområdet i Ryssbergen är idag obebyggt och skogsmarken används idag av förskolor och skolor för naturlek och gymnastiklektioner. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att påverka möjligheten för barn och ungdomar att nyttja den del av skogen som ligger närmast väg 222 och Nacka gymnasium. Det nya bostadsområdet skapar samtidigt möjlighet för det planerade naturreservatet för Ryssbergen att bli tillgängligare för områdets boende och allmänheten i stort, vilket är positivt både för barn och vuxna. Bostadsområdet kommer att ha förutsättningar för lek på bostadsgårdar och en förskola planeras i bottenvåning till ett av bostadshusen. Närmast anlagda allmänna lekyta ligger i Birkaområdet på cirka 450 meters avstånd.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Projektchef
Exploateringsenheten

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning