

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Volten, del av Orminge 60:1, Skarpnäs 1:83, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeaftal samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 3 och 4 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeaftal med Nacka Volten AB, org.nr 559145-5141, för del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 inom stadsbyggnadsprojekt Volten, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med 14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (markförsäljning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 50 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 69 miljoner kronor i intäkter, samt i 19 miljoner kronor i kostnader.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektet Kraftledningsstråket i Orminge där mark som tidigare var reserverad för luftledningar har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för 47 nya bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser. Detaljplanen går upp för antagande i kommunfullmäktige den 20 juni 2022 och i samband med det föreslås kommunfullmäktige även besluta om att ingå markgenomförandeavtal och fastställa utbyggnadspromemorian.

Nacka kommun ska bygga ut och finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet, vilket avser utbyggnad av en gång- och cykelväg för anslutning till det övriga gång- och cykelvägnätet inom Orminge och anslutning till närliggande busshållplats.

Delar av detaljplaneområdet har under 1950–1960-talet använts som deponi och som hushållstipp mellan åren 1960 och 1964. Området användes även för utfyllnad med schaktmassor från slutet av 1960-talet till mitten av 1970-talet. Följaktligen finns inom området förorenade massor som ska hanteras och saneras enligt praxis och lagstiftning. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör att denna mark kan saneras och bebyggas. Kommunen ska bekosta saneringen. Sanering är en osäker utgiftspost och utgör en risk i projektet. Den budget som projektet söker för saneringen är baserad på ett expertutlåtande där det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 kronor för schakt, transport och mottagning av massor. Utgiften motsvarar åtgärder för sanering utifrån platsspecifika riktvärden som företaget Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. En förutsättning är att marken bedöms lämplig att bygga på efter dessa riktvärden. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle utgiften för sanering öka betydligt men projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer dock att risken för detta är låg och denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucon kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

Budget föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med totalt -14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Volten har tagits fram, vilket behövs för att genomföra framtagna detaljplan. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartermark, ett markgenomförandeavtal som reglerar markförsäljning och huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med utsedd exploatör samt en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Parallellt med

framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.

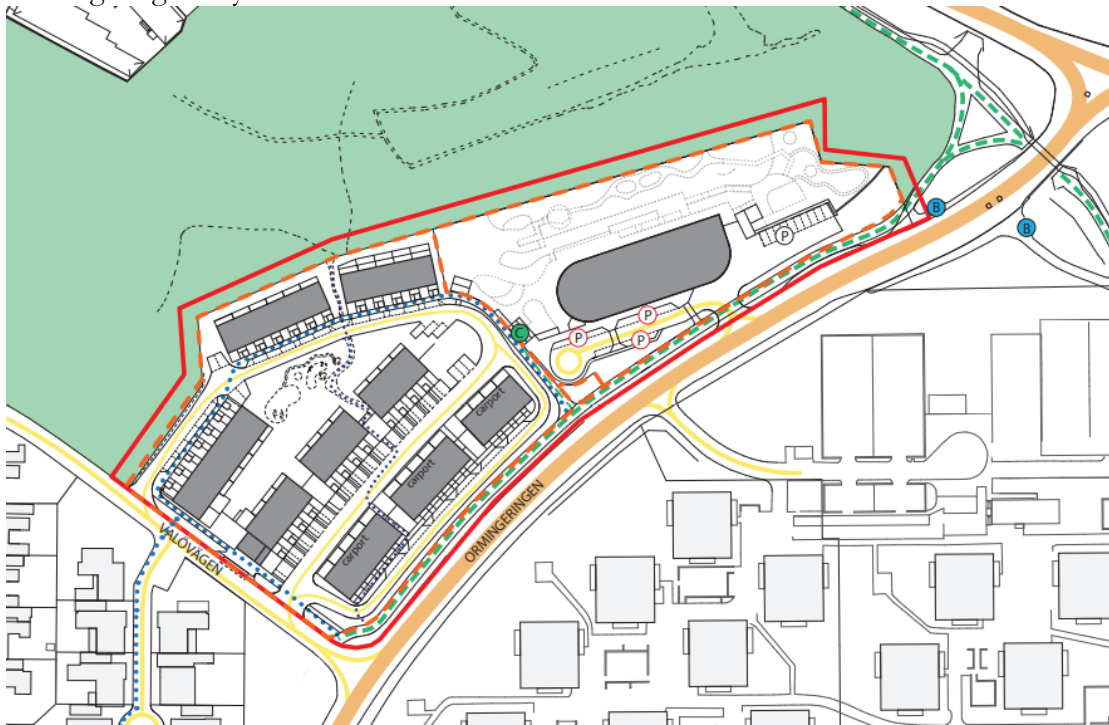
Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektet Kraftledningsstråket i Orminge där mark som tidigare var reserverat för luftledningar nu har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. Marken inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter antagande av detaljplan att överlätas till Nacka Volten AB i enlighet med föreslaget markgenomförandeavtal.. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för 47 nya bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska projekteras och byggas ut av kommunen avser ny gång- och cykelväg från Valövägen i väst, längs planområdets södra del och med en anslutning till lokalt huvudcykelnät i öst. Kvartersmarken där bostadsbebyggelse planeras att uppföras kommer att angöras från Valövägen i väst. Förskolan kommer angöras ifrån Ormingeringen i syd.



Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer ske i en etapp, före eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken. Arbetet bedöms kunna genomföras parallellt med utbyggnaden av kvartersmarken utan olägenheter eller risk för skada på ny gång- och cykelväg eller finplanering från entreprenadmaskiner, eller byggtrafik för utbyggnaden av kvartersmarken. Driftsorganisationens övertagande av den allmänna anläggningen sker när utbyggnaden är helt färdigställd, besiktigad och godkänd.

Delar av detaljplaneområdet har under 1950–1960-talet använts som deponi och som hushållstipp mellan åren 1960 och 1964. Området användes även för utfyllnad med schaktmassor från slutet av 1960-talet till mitten av 1970-talet. Följaktligen finns inom området förorenade massor som ska hanteras och saneras enligt praxis och lagstiftning. Vikt läggs vid att anpassa den nya gång- och cykelvägens höjdsättning till befintlig omkringliggande infrastruktur i form av Valövägen, Ormingeringen och befintlig, anslutande cykelväg i öst. Gång- och cykelvägens dagvatten hanteras i svackdike på gång- och cykelvägens insida, mot kvartersmarken.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas starta kvartal 2 år 2023 och vara klart kvartal 3 år 2023 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder att behövas. Tillfällig trafikomläggning, eventuell flytt av



busshållplats, damm och buller kommer att vara ett stadigvarande inslag under projektets hela genomförandetid.

Under projektets byggskede kommer en ökad mängd tung trafik att röra sig i området vilket tillfälligt kan skapa en otrygghet för barn som har detta i sin direkta närmiljö.

På kvartersmark ska radhus och förskola byggas. Utbyggnad av kvartersmark beräknas starta kvartal 3 år 2022 och vara klart kvartal 4 år 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Nacka Volten AB är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmarken.

För genomförandet behöver markgenomförandeavtal tecknas med Nacka Volten AB.

Fastighetsbildning behöver ske för att bilda de fastigheter som via överlåtelseavtal och köpebrev ska överlätas till Nacka Volten AB.

Exploatören ansvarar för att teckna nödvändiga avtal med ledningsägare för att ansluta fastigheterna till VA, el och fjärrvärmenätet.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Markgenomförandeavtal

Ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Nacka Volten AB och kommunen. Markgenomförandeavtalet syftar till att reglera markförsäljning, markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för samtlig utbyggnad inom kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av en allmän gång och cykelväg.

Kommunen ska bekosta sanering inom kvartersmark. Utgångspunkten enligt markgenomförandeavtalet är att kommunen ska utföra nödvändiga saneringsåtgärder men om det av tidsbrist är mer lämpligt exploatören utför saneringen kan exploatören utföra saneringen på kommunens bekostnad.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

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. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgetramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgetram 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. Stadsbyggnadsprojekt Volten söker tilldelning av budget för genomförandet om -14 miljoner kronor netto, fördelat på 14 miljoner kronor i investeringsutgifter och 0 kronor i investeringsinkomster.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Volten	I	0,0	-5,7	-5,7	0,0	-14,0	-14,0	0,0	-19,7	-19,7

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget			Årsbudget			Årsbudget			Totalt			Beslutsinstans	Datum						
	=>2021			2022			2023			2024					2025=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto			
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	0,0	-5,7	-5,7			0,0			0,0					0,0	0,0	-5,7	-5,7	KF		
Utredningsbeslut			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	KS		
Genomförandebeslut			0,0	0,0	-10,8	-10,8	0,0	-0,4	-0,4	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-14,0	-14,0	KF	20/6-2022
Total	0,0	-5,7	-5,7	0,0	-10,8	-10,8	0,0	-0,4	-0,4	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-19,7	-19,7		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Volten	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	-10,0	0,0	0,0	0,0	-10,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-10,0	0,0	0,0	0,0	-10,0

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
-----------	-------	----------------

Startpromemoria	2018-05-07, §158	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Q2 2022	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Q2 2022	Kommunfullmäktige
Byggstart	Q3 2022	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q4 2024	
Slutredovisning	Q2 2025	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning genom anbudsförfarande	2019-05-13, §67	KS	Markanvisning genom anbudsförfarande
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut	2019-10-28 §316	KS	Tilldelningsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2020-02-28	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal	2020-08-13	Expl.chef & KSO	Markanvisningsavtal
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-12-09 §288	MSN	Information inför samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2021-02-23 §23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-10-20 §195	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-18	MSN	
	Genomförandebeslut		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
	Genomförandebeslut		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektavslut		KS	

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 50 miljoner kronor. Det finns en mindre risk att saneringskostnaderna kan stiga men ansatt värde är baserat på troligt scenario. Den budget som projektet söker för saneringen är baserad på ett expertutlåtande där det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 kronor för schakt, transport och mottagning av massor. Utgiften motsvarar åtgärder för

sanering utifrån platsspecifika riktvärden som företaget Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. En förutsättning är att marken bedöms lämplig att bygga på efter dessa riktvärden. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle utgiften för sanering öka betydligt men projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer dock att risken för detta är låg och denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucon kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

Projektet finansieras via markförsäljningsintäkter. Kostnader för planläggning, allmänna anläggningar och sanering bekostas av kommunen.

Projektets intäkter bidrar till finansieringen av kostnaderna för markförläggningen av högspänningsledning som utförts inom ramen för projekt Kraftledningsstråket.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer markintäkter ej att erhållas. Vidare kommer sanering av området inte kunna genomföras och cirka 200 förskoleplatser samt 47 radhus kommer ej att tillskapas.

Alternativ till tilldelning av budget

Om budget inte tilldelas kan projektet inte genomföras och det skulle innebära att planerad bebyggelse inte blir av samt att kommunen går miste om markförsäljningsvinsten som budgeterats inom ramen för detta projekt.

Påverkan på annan nämnd

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

Tillkommande årlig kapital- och driftkostn tabell 4

Projektnamn	Tillkommande	Total	Tillkommande	Total	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	kapitalkostnad år	kapitalkostnad år		årlig	
	1	1	årlig driftkostnad	driftkostnad	
Volten	84 548,0	84 548,0	60 545,0	60 545,0	202410

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn då en modern förskola på cirka 8-10 avdelningar omfattande ca 200 förskoleplatser kommer byggas inom ramen för projektet. Projektet möjliggör också sanering av mark tidigare olämplig för barns vistelse.



Bilagor

Bilaga 1	Utbyggnads-PM
Bilaga 2	Markgenomförandeavtal

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning