

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen, fastigheterna Sicklaön 362:2 m fl, Jarlaberg

Utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 4 och 5 nedan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring med Nacka Energi AB, org.nr. 556017-9532, avseende gestaltning av blivande elnätstation vid Enspännarvägen 3 vid fastigheten Sicklaön 14:1 inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen, enligt bilaga 3 till detta ärende. Beslutet är villkorat av punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med JM AB publ, org.nr. 556045-2103, för fastigheterna Sicklaön 362:2 och Sicklaön 41:3 samt del av fastigheten Sicklaön 14:1 inom stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen, enligt bilaga 2 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 med 60,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 81,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 20,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 5 nedan.
5. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen 99924700 med -16,6 miljoner kronor netto för år 2026 och framåt. Detta fördelat på 1,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 17,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.



Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Projektet möjliggör cirka 350 nya bostäder med lokaler för handel i bottenvåning. Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018. Sedan dess har kommunen avvaktat med beslutet om antagande av detaljplanen eftersom exploatören och kommunen inte kommit överens om det exploateringsavtal som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartermark, ett exploateringsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör, en begäran om budget för att slutföra återstående 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.

Kommunen har nu tagit fram ett förslag till exploateringsavtal med exploatören tillika markägaren JM AB publ. Enligt exploateringsavtalet ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar, med undantag av gatan mellan exploatörens två kommande bostadskvarteren som exploatören ansvarar för utbyggnaden av. De allmänna anläggningarna bedöms vara klara 6 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören erlagger exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) belägna främst utanför planområdet om totalt cirka 64 miljoner kronor, medfinansiering för tunnelbanan om cirka 25,5 miljoner kronor samt erlagger en ersättning till kommunen för marköverföringar om cirka 7,3 miljoner kronor för genomförandet av detaljplanen. Utöver detta bekostar exploatören kommunens återstående kostnader för framtagande av detaljplanen genom plankostnadsavtal och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. De allmänna anläggningarna medför ökade driftkostnader om 0,4 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 1,0 miljoner kronor (år 1).

Budget föreslås tilldelas för Enspännarvägen 99924700 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, samt beviljas för år 2026 och framåt, med totalt 44,3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 82,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 37,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 38,5 miljoner kronor, exklusive medfinansiering av tunnelbanan om 25,5 miljoner kronor.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Det detaljplaneförslag för Enspännarvägen som är framtaget medger bostadsbebyggelse om cirka 350 bostäder samt cirka 400 kvadratmeter BTA lokaler. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar.

Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018. Sedan dess har kommunen avvaktat med beslutet om antagande eftersom markägaren tillika exploatören JM AB och kommunen inte kommit överens om exploateringsavtalet som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna. Förhandlingen återupptogs i år med exploatören efter att kommunen uppdaterat sitt Program för markanvändning med ny modell för exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar.

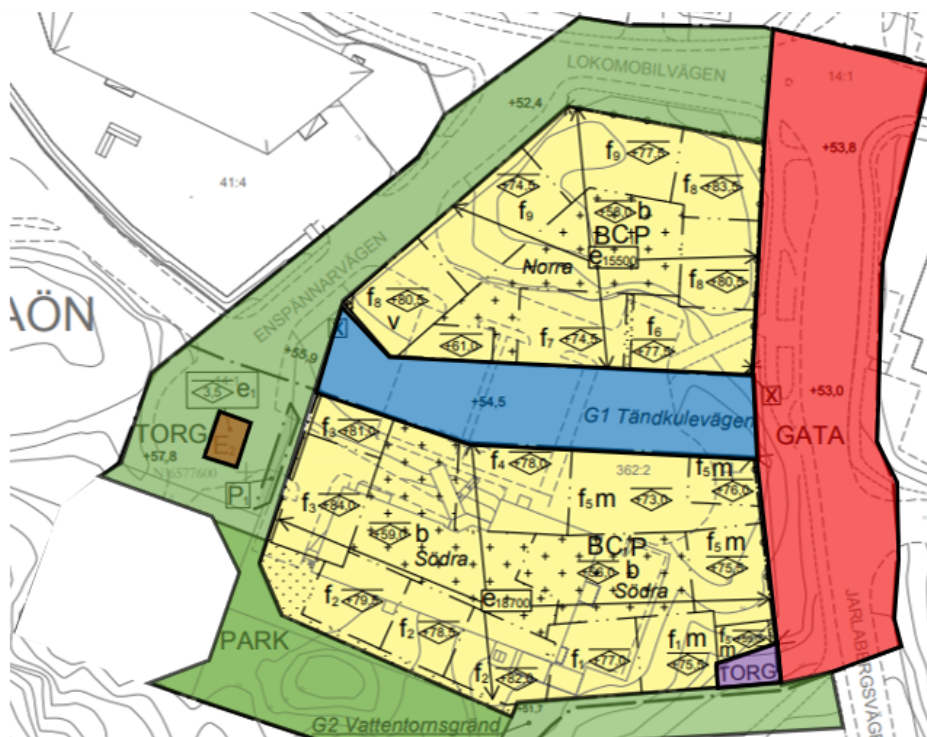
Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som tagits fram och tillstyrks. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark, ett exploateringsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör, en begäran om budget för att slutföra återstående 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.



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

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som planeras att byggas inom projektet Enspännarvägen är både om- och nybyggnation av gator. I vissa gator planeras nyförläggning av ledningar för el, tele, fjärrvärme samt vatten och avlopp. Utbyggnaden av gaturummet innefattar nya trädgröpar och ett dagvattenmagasin för att uppnå en tillfredsställande dagvattenhantering. Gaturummet planeras även att breddas och innefatta nya gång- och cykelvägar. Berörda ledningsägares anläggningsarbeten avses inkluderas i entreprenaden för de allmänna anläggningarna inom ramen för beslutad budget och avses vidarefaktureras till ledningsägarna. Utöver detta planeras även spänger i parkmarken mot söder som leder till en utsiktsplats med sittmöbler. Enligt föreslaget exploateringsavtal ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar, med undantag av gatan mellan de två kommande bostadskvarteren, som exploitören ansvarar för utbyggnaden av.



Markyta	Utför	Bekostar	Färg
Lokala allmänna anläggningar	Exploatören	Exploatören	Blå
Lokala allmänna anläggningar	Kommunen	Exploatören	Grön
Del av övergripande allmänna anläggningar	Kommunen	Fördelning*	Röd
Lokala allmänna anläggningar och del av övergripande allmänna anläggningar	Kommunen	Exploatören och fördelning**	Lila
Elnätstation	Nacka Energi AB	Exploatör***	Brun

Bild 2. Utbyggnads- och kostnadsansvar inom planområdet

*Flertalet exploatörer i området avses erlægga exploateringsersättning.

**Finplaneringen av ytan bekostas genom att exploatörer i området avses erlægga exploateringsersättning

***Kommunen vidarefakturerar gestaltungs-kostnader för elnätstationen.



Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas starta i slutet av 2023 och vara klart år 2028, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Närboende kan uppleva störningar när projektet Enspännarvägen genomförs. För att kunna genomföra projektet är det ofrånkomligt att rörelsemönstret för gång- och cykeltrafikanter samt fordonstrafik behöver förändras. Under byggtiden bedöms provisoriska åtgärder behövas i form av flytt av busshållplatser och omledning av kollektivtrafiken, vilket kan påverka hållplatstider. Det planeras för alternativa gång- och cykelvägar samt bilvägar, vilket kan medföra längre restid för allmänheten. Boenden i Fyrspannsvägen 3-5 kommer påverkas av buller under projektets genomförande då projektet är beläget i omedelbar närhet och får även utsikten påtagligt förändrad.

På kvartersmark ska två bostadskvarter byggas ut med underliggande garage och lokaler för handel mot Jarlabergsvägen. Rivning av befintlig kontorsbyggnad bedöms genomföras under 2023. Utbyggnad av kvartersmarken beräknas starta första halvåret 2024 och vara klart år 2028, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Exploatören ansvarar för kvartersmarkens utbyggnad.

Exploatören har tecknat ett utbyggnadsavtal med Nacka vatten och avfall AB som reglerar exploatörens utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar inom den del av allmänna anläggningar som exploatören ombesörjer utbyggnaden för.

Konsten att skapa stad har utförts genom satsningen ”Väntans fönster” som delfinansierats av Exploatören.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Exploateringsavtal

Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark.

Lokala allmänna anläggningar

Exploateringsavtalet anger att exploatören, utöver ansvar för utbyggnad på kvartersmark, också bygger ut och bekostar utbyggnad av del av Tändkulevägen som utgör allmän plats och är belägen mellan de båda bostadskvarteren. Kommunen agerar kravställare för den allmänna anläggningen som exploatören bygger ut och ska godkänna utbyggnaden innan kommunen övertar anläggningen. Kommunen bygger ut övriga lokala allmänna anläggningar inom planområdet. För kommunens utbyggnad av lokala allmänna anläggningar inom planområdet ersätter exploatören kommunen för faktiska kostnader.



Övergripande allmänna anläggningar

Inom planområdet finns även övergripande allmänna anläggningar som finansieras genom exploatörens erläggande av exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar), vilket innebär att kostnaden för utbyggnaden av övergripande allmän anläggning finansieras gemensamt med andra exploatörer som också utvecklar bostäder och verksamheter i närområdet.

Exploatören erlägger exploateringsersättning för övergripande anläggningar med 2019 kronor per ljus bruttoarea bostad och 1413 kronor per bruttoarea lokal. Totalt erläggs cirka 64 miljoner kronor i exploateringsersättning. Exploateringsersättningen erläggs etappvis i två lika delar där första betalningen sker i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del erläggs 2 år från lagakraft och med en justering för entreprenadindex från värdetidpunkten oktober 2022 fram till betalningstidpunkten. För översikt över utbyggnads- och kostnadsansvar för allmänna anläggningar inom planområdet se bild 2.

Övriga kostnader

Exploatören bekostar kommunens interna tid, konsultarvoden samt projekterade handlingar som krävs för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar en andel som är hänförlig till de lokala allmänna anläggningarna. En ytterligare del av dessa kostnader tar exploatören genom att betala exploateringsersättning för övergripande allmän anläggning. Utöver detta fördelas en andel av dessa kostnader på övriga exploatörer som också utvecklar bostäder och verksamheter i närområdet.

Medfinansiering tunnelbana

Exploatören erlägger även medfinansiering för tunnelbanans utbyggnad om 800 kronor per ljus bruttoarea bostad samt 450 kronor per ljus bruttoarea lokaler enligt beslut om medfinansiering av tunnelbanan enligt kommunstyrelsens beslut 19 maj 2014, §103. Medfinansieringen av tunnelbanan utgör totalt cirka 25,5 miljoner kronor i värdetidpunkt januari 2013 och ska räknas upp med KPI fram till betalningstidpunkten som sker i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Marköverföringar

För att möjliggöra den planerade bostadsbebyggelsen vid Enspännarvägen krävs ett antal marköverföringar mellan exploatören och kommunen. Kommunen överför till exploatören mark för kvartersmark för bostäder samt för en markparkering som ska användas som bilpoolsparkering. Från exploatören överförs mark för allmän plats till kommunen. Ersättning för de olika marköverföringarna framgår under Ekonomiska konsekvenser.

Övrigt

Exploateringsavtalet anger vidare att exploatören ska teckna ett servitutsavtal med kommunen för dränerings- och dagvattenledning i allmän plats.



För att skapa en mer hållbar stadsmiljö har exploatören och kommunen tagit fram en överenskommelse om miljöåtgärder. Dessa ska redovisas för kommunen i samband med bygglovsansökan och slutbeskedet. Åtgärderna gäller exempelvis krav på materialval, maskiner och drivmedel utifrån miljöperspektiv. Exploatören ska redovisa grönytefaktor.

Eftersom exploateringsavtalet tecknas med JM AB, som utgör moderbolag i JM-koncernen, bedöms det i detta fall inte nödvändigt med en säkerhet till förmån för kommunen vilket normalt sker i andra projekt och exploateringsavtal.

Exploatören och Nacka vatten och avfall AB har tecknat ett utbyggnadsavtal som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning för exploatörens utbyggnad av allmänna VA-anläggningar av Tändkulevägen.

Avsiktsförklaring med Nacka Energi AB

Kommunen föreslås nu teckna en avsiktsförklaring med Nacka Energi AB för att i enlighet med detaljplanens intentioner säkra en projektanpassad gestaltning av elnätstationen placerad vid Vattentornstorget i västra delen av projektområdet, se bild 2. Elnätstationen vore annars i ett helt prefabricerat utförande. Genom föreslagen åtgärd bedöms elnätstationen passa bättre in i torgmiljön vid Vattentornstorget. Tillkommande kostnad för utförande, som avser projektering, kontroll och utförande, belastar först kommunen enligt föreslagen avsiktsförklaring och förs sedan i exploateringsavtalet vidare till exploatören. Kommunen planerar att teckna ett avtal om utformningen av elnätstationen med Nacka Energi AB när gestaltungsförutsättningarna är utredda för att närmare reglera förutsättningarna för genomförandet.

Förslag till exploateringsavtal samt avsiktsförklaring med Nacka Energi AB bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2 och bilaga 3.

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 projektets budget som behövs för arbeten efter tidsspannet för den treåriga budgettramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2023–2025 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Jarlaberg Enspännarvägen	17,7	-23,5	-5,8	82,2	-37,9	44,3	99,9	-61,4	38,5

Budget	Budget															Beslutsinstans	Datum				
	=>2021			2022			Årsbudget 2023			Årsbudget 2024			Årsbudget 2025=>					Totalt			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto	
Projektbudget																					
beviljad tom 2020	4,4	-16,7	-12,3	1,0	-1,2	-0,2	12,3	-5,6	6,7				0,0			0,0	17,7	-23,5	-5,8	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			0,0			0,0	33,4	-2,2	31,2	9,2	-11,8	-2,6	39,7	-23,9	15,8	82,2	-37,9	44,3	KF	aktuellt ärende	
Total	4,4	-16,7	-12,3	1,0	-1,2	-0,2	45,7	-7,8	37,9	9,2	-11,8	-2,6	39,7	-23,9	15,8	99,9	-61,4	38,5			

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Jarlaberg Enspännarvägen	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,8	-0,1	0,0	0,0	-0,9
Ledningsarbeten	0,0	-2,7	-2,7	0,0	-5,4
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	0,8	0,1	0,0	0,0	0,9
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	2,7	2,7	0,0	5,4
Exploateringsersättning	0,0	32,0	0,0	32,0	64,0
Övrig vidarefakturering exploatör	0,0	3,7	0,5	1,3	5,5
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter, markförsäljning	0,0	7,0	0,0	0,3	7,3
Summa	0,0	42,7	0,5	33,6	76,8

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Planbesked	20 mars 2013	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden § 84
Start-PM	11 aug 2015	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 122 Dnr KFKS 2015/18-214
Antagen detaljplan	Q4, 2022	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Q4, 2022	Kommunfullmäktige
Byggstart	Slutet av 2023	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029	
Slutredovisning	2029	

Tabell 4. Beslut i stadsbyggnadsprojektet, förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ersätter kommunen för de kostnader projektet medför kommunen under genomförandet vilket inkluderar utbyggnad av lokala allmänna anläggningar samt en andel av övergripande allmänna anläggningar genom att betala exploateringsersättning. Kommunen fakturerar även exploatören för nedlagd tid, konsultarvoden samt projekterade handlingar under genomförandet för lokala allmänna anläggningar samt en andel för övergripande allmänna anläggningar.

Exploatören erlägger exploateringsersättning till kommunen om 2019 kronor per kvadratmeter bruttoarea bostad och 1413 kronor per bruttoarea lokal, vilket innefattar övergripande allmänna anläggningar som kommunen ansvarar för att projektera och bygga ut. Kommunen erhåller en total exploateringsersättning om cirka 64 miljoner kronor. Exploatören erlägger även en medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana till Nacka kommun om 800 kronor per ljus BTA bostad och 450 kronor per ljus BTA för lokaler, vilket ger en total medfinansiering om cirka 25,5 miljoner kronor.

Exploatören bygger ut delar av Tändkulevägen och lämnar över till kommunen. Anläggningskostnaden beräknas till 5,3 miljoner kronor.

Kommunen överför till exploatören mindre markområden för kvartersmark till ett värde av cirka 7,5 miljoner kronor samt för markparkering till ett värde 0,25 miljoner kronor. Exploatören överför till kommunen markområden för allmän plats som utgör övergripande allmänna anläggningar till ett värde av cirka 0,5 miljoner kronor. Kommunen erhåller ett netto om cirka 7,3 miljoner kronor.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 38,5 miljoner kronor, exklusive medfinansiering för tunnelbanan om 25,5 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kan ingen utbyggnad av allmän platsmark och anpassning till framtida kvartersmark ske. Om investeringen försenas leder det till att antagandet av detaljplanen skjuts framåt och att de 350 bostäderna inte kan byggas enligt föreslagen tidplan.

Alternativ till tilldelning av budget

Om detaljplanen för Enspännarvägen inte antas möjliggörs inte den bostadsbebyggelse som planerats. Befintlig exploateringsnivå inom området bibehålls och befintlig kontorsbyggnad kan byggas om eller ersättas av en lika stor kontorsbyggnad.

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)
Enspännarvägen	-1,0	-1,0	-0,4	-0,4	202801

Konsekvenser för barn

Ett nytt bostadsområde utvecklas vid Enspännarvägen med möjlighet för både barn och ungdomar att växa upp i, med närhet till både natur och stadsliv, intill en av de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Genomförandet av detaljplanen kommer leda till en säkrare trafikmiljö och ett tryggare område. Jarlabergsvägen kommer anpassas trafiksäkerhetsmässigt som ett led i ombyggnationen. När den mindre verksamhetsbyggnaden och parkeringsytorna ersätts med bostäder kommer det leda till att fler människor rör sig i området vilket bedöms bidra till en större trygghet i närområdet.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Exploateringsavtal
- Bilaga 3 Avsiktsförklaring Nacka Energi AB

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten

Ola Larsson
Byggprojektledare (extern)
Anläggningsenheten