

23 maj 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2017-00901

§ 64

Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand detaljplan 3 etapp 1, fastigheterna Sicklaön 369:33 och Sicklaön 13:138 m.fl., Sicklaön

Utbyggnadspromemoria, tilläggsavtal till exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 3 och 4 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Norra Nacka strand Exploatering DP 3 AB, org.nr. 559121-8515, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 med -3,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,4 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 4 nedan.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 med -22,3 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -103,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000, totalt genererar ett negativt netto om cirka -7,6 miljoner kronor. Detta fördelat på 259,6 miljoner kronor i intäkter, samt i -267,2 miljoner kronor i kostnader. Därutöver vid övertagande av allmänna anläggningar uppskattas den årliga framtida driftkostnaden till 0,7 miljoner kronor samt att kommunen får en gåva på 28 miljoner kronor. Utöver det totala nettot genererar projektet en intäkt om 22 miljoner kronor avseende medfinansiering av tunnelbana.

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

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 28 augusti 2018 § 156 fastställt en utbyggnadpromemoria nr 1 för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp 3 etapp 1, vilken omfattar del av utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektet. Förslaget reviderat genomförandebeslut innehåller beslut som behövs för att fortsätta genomförandet av den detaljplan som vann laga kraft den 25 maj 2018. Förslag till beslut omfattar en utbyggnadpromemoria nr 2 som gäller resterande utbyggnad av allmänna anläggningar. Beslutet innehåller även ett tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal vilket i huvudsak reglerar tids- och kostnadsförändringar som behöver göras med anledning av att exploatören har meddelat att utbyggnadstakten av bostäder på kvartersmark har ändrats.

Den sedan tidigare tilldelade budgeten bedöms inte inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut. Den största anledningen till de utökade kostnaderna är det osäkra världsläget och inflation som driver materialkostnader. Anledningen är också att den nya angöringsbryggan som ska anläggas har ökat i omfattning. Tidsförskjutning av utbyggnad av allmän plats påverkar också att kostnaderna beräknas öka. Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna inom projektet är att exploateringsbolaget endast ska bekosta angöringsbrygga enligt framtagen systemhandling. Den del av bryggan som kommunen bekostar ska finansieras via exploateringsersättning från närliggande stadsbyggnadsprojekt.

En utökad budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000, med totalt -25,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -107,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den utökade budgeten förelås tilldelas både från budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2023-2025 och från Kommunfullmäktige från år 2026 och framåt.

Byggnation av utsiktsp plats med tillhörande stentrappa och utökad omfattning av en lekplats utgår med anledning av att dessa anläggningar inte anses tillräckligt nödvändiga för området och för att minska på kommunens driftkostnader.

Exploatörerna planerar för cirka 820 nya bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter nya verksamhetslokaler inom stadsbyggnadsprojektet. Exploatörerna Klöver AB, Corem AB och Alecta AB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kommunen bygger ut allmän plats. Utbyggnad av allmänna anläggningar har startat hösten 2022 och beräknas vara klara 2031.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms totalt generera ett negativt netto till kommunen om cirka -7,6 miljoner kronor. Anledningen till att det är ett negativt netto är att del av angöringsbryggans finansiering från närliggande stadsbyggnadsprojekt inte budgeteras i detta stadsbyggnadsprojekt.

Stadsbyggnadsprojektet är en del av Nacka stad och exploatören Norra Nacka strand Exploatering DP 3 AB bidrar till medfinansiering av tunnelbanan till Nacka. Därutöver tar kommunen emot en gåva på 28 miljoner kronor från exploateringsbolaget vid överlämnande av snedbanehiss kring 2031.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. daterad den 9 maj 2023

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med tillhörande bilagor
- Bilaga 3 Ärendeöversikt

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten m.fl. – och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”När detaljplanen antogs 2017 poängterade vi socialdemokrater att Nacka strand är ett område som de kommande åren skulle genomgå en stor omvandling. Vi påpekade då att grönområden samt ytor för rekreation, lek och idrott är viktiga och måste planeras in för ett levande område. Det är fortfarande viktigt att just grönområden tas tillvara på och tillgängliggörs samt att lekparkar och idrottsytor får plats i de nya kvarteren.

Detta är ett projekt som tar grönområde i anspråk. Då är det av yttersta vikt att verka för att bibehålla gröna spridningssamband för växt och djurliv och att de olika detaljplaneområdena planeras utifrån dessa förutsättningar. Precis som växt och djurlivet behöver vi människor ljus och sol för vårt välbefinnande och hälsa därför är det av stor vikt att vi inte bygger bort möjligheten för solen att ta sig in i området.

Vad gäller bergbanan så är det viktigt att driften för den säkras framöver. Vi socialdemokrater har tidigare framfört just detta, att det är särskilt viktigt när nya fastighetsägare kommer in och att när planer för husen runt bergbanan beslutats måste kommunen se till att driften för den säkras.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det saknas ytor för kultur och idrott i alla planer för Nacka strand, någonstans i dessa detaljplaner behöver det kompletteras med ytor för det.

I genomförandebeslutet står att exploatören kommer öka antalet lägenheter från ca 300 till 820 st. det är en stor skillnad som inte går att utläsa effekterna av i handlingarna och Vänsterpartiet kommer fortsätta följa den frågan. Även om det är samma boyta som detaljplanen tillåter kommer det bli fler som bor i området vilket påverkar samhällsfunktioner i anslutning till området, som kollektivtrafikutbudet, förskole och grundskoleplatser, lekplatser, kultur- och idrottsytor.”

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