

Kommunstyrelsen

## **Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11 och tilldelning markanvisning efter genomförd markanvisningstävling**

*Tilldelningsbeslut markanvisningstävling med klimatprofil, markanvisningsavtal med tävlingsvinnare, tilläggsavtal till markanvisningsavtal med SKB, samt utökad budget för detaljplanearbete*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen utser Klöver AB till vinnare av markanvisningstävlingen med klimatprofil för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Klöver AB för del av fastigheten Sicklaön 37:11 inom stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, enligt bilaga 4 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Stockholms Kooperativa Bostadsförening för del av fastigheten Sicklaön 37:11 inom stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, enligt bilaga 5 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken med -20,3 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -20,3 miljoner kronor i utgifter.



## Sammanfattning

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har tagits fram. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar en redogörelse av markanvisningsförfarandet för den genomförda markanvisningen med klimatprofil, förslag på vinnare, ett markanvisningsavtal med den föreslagna tävlingsvinnaren, ett tilläggsavtal till befintligt markanvisningsavtal med SKB samt begäran om utökad budget för detaljplanarbetet.

Projektets huvudsakliga mål är att tillskapa cirka 400 nya bostäder och en förskola. Projektet ska även skapa nya och förbättrade kopplingar till befintliga natur- och vattenområden och utveckla vändslangan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande kvarters bottenplan. En utredning av möjligheten att bygga en gång och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla har initierats inom projektet Henriksdalsbacken och föreslås nu fortsätta inom ramen för ett eget stadsbyggnadsprojekt, ”Gång- och cykelbro från Henriksdalsberget till Sickla” för vilket ett inriktningsbeslut skrivs upp till samma nämndtillfälle som det här ärendet.

Under första halvan av 2024 genomfördes en markanvisningstävling med klimatprofil enligt beslut den 4 mars 2024. Målet med tävlingen var att skynda på klimatomställningen genom att stimulera byggbranschen att utveckla framtidens hållbara lösningar. Inkomna anbud har jämförts med beräknade klimatavtryck från byggnadens hela livscykel. Anbuderna har även redovisat koncept för mobilitetslösningar. Bilagt till tjänsteskrivelsen finns tävlingsinbjudan, sammanfattad utvärdering, den föreslagna vinnarens anbudsblankett samt förslag till markanvisningsavtal med tävlingsvinnaren.

Tilläggsavtalet till markanvisningsavtalet med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) syftar i huvudsak till att precisera vilket markområde som ska omfattas av deras markanvisning då det tidigare var ospecificerat, se kartbilaga till tilläggsavtalet, bilaga 5 till tjänsteskrivelsen.

Utökad budget begärs om -20,3 miljoner kronor för att ta fram systemhandlingar för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut. Tidigare beslutad kostnadsbudget är -19,3 miljoner kronor. Sedan det budgetbeslutet togs har ett antal förändringar skett i projektet. Ett uppdrag om att genomföra en markanvisningstävling med klimatprofil har tillkommit, förhandlingar med Nacka mark AB angående en direktanvisning inleddes men fick avslutas då man inte kunde enas om ett markpris, en byggherrekonsult har anlåtts för säkerställa detaljplanens genomförbarhet inför kommande markanvisningar och arbetet med att ta fram en systemhandling för allmänna anläggningar planeras nu att utföras innan genomförandebeslut tas, för att ha tillräckligt bra kalkyler som underlag för genomförandebeslutet. Dessa förändringar innebär högre kostnader för projektet varför en utökad budget nu efterfrågas.



Efter kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 20 augusti 2024 har mindre justeringar gjorts i tabellen *Medel per år, miljoner kronor, tabell 2* på sidan 11 i tjänsteskrivelsen. Justeringarna påverkar inte tabellens summerade totalbelopp eller de medel som begärs i tjänsteskrivelsen.

Justeringen består i att belopp ifyllts i kolumnen **Årsbudget 2024 Netto** (fyllt i -12,9) och **Årsbudget 2025 Netto** (fyllt i -7,4) på raden **Reviderat inriktningsbeslut 2024**. Detta påverkar de direkt underliggande rutorna i raden **Total** (som får de nya beloppen -13, 6 respektive -6,9) samt rutorna i samma kolumner i raden **Total** längst ned i den del av tabellen som heter Total projektprognos inkl kommande egenomförandebeslut (som får de nya beloppen -13, 6 respektive -7,4). Men som sagt påverkar det inte totalsummeringen av projektet.

## Ärendet

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har tagits fram. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar en redogörelse av markanvisningsförfarandet för den genomförda markanvisningen med klimatprofil, föreslagen vinnare, ett markanvisningsavtal med den föreslagna tävlingsvinnaren för markanvisningstävlingen, ett tilläggsavtal till befintligt markanvisningsavtal med Stockholms Kooperativa Bostadsrättsförening (SKB) samt begäran om utökad budget för att ta fram systemhandlingar för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut.

## Bakgrund

För Henriksdalsområdet antogs ett planprogram 2018 och Henriksdalsbacken är den första etappen som detaljplaneras i området, se bild 1 nedan. I projekt Henriksdalsbacken (del av fastigheten Sicklaön 37:11) ägs marken av Nacka kommun. Projektets huvudsakliga mål är att tillskapa nya bostäder och en förskola. 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 kvartersbottenplan.

Startpromemorian för projektet godkändes i maj 2019. Ett förslag till detaljplan var ute för samråd under första kvartalet 2022. Under samrådet framförde Länsstyrelsen att planförslaget behövde bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kommunikationer, riksintresse för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa med avseende på buller och säkerhet med avseende på olycks- och översvämningrisk. Det inkom även synpunkter från bland annat Trafikförvaltningen, Trafikverket och Naturskyddsföreningen. Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats avseende volymer på byggnader för att bättre anpassas till riksintresset och till naturmiljön, även byggnadernas fotavtryck i naturen har justerats och släpp med naturmark mellan husen

har ökat. Med anledning av utförda justeringar bedöms nu antalet bostäder bli cirka 400, jämfört med tidigare mål om 450 som angavs i startpromemorian.

En markanvisningstävling genomfördes under 2019 i projektet och markanvisningsavtal tecknades med SKB i maj 2020. I Mål och budget 2023-2025 för Nacka kommun, som beslutades i november 2022, finns ett uppdrag att genomföra en markanvisning med lägst klimatpåverkan som avgörande bedömningskriterium. Tävlingen har genomförts under våren 2024 med målet att skynda på klimatomställningen genom att stimulera byggbranschen att utveckla framtidens hållbara lösningar. Inkomna anbud har jämförts med beräknade klimatavtryck från byggnadens hela livscykel. Anbuden har även redovisat koncept för mobilitetslösningar. I det här ärendet föreslås en vinnare i markanvisningstävlingen. Se mer utförlig beskrivning av den genomförda tävlingen och inkomna anbud under rubriken ”Markanvisning med klimatprofil”, nedan.

Inom ramen för arbetet med Henriksdalsbacken har en utredning av möjligheten till en ny och genare koppling för gång- och cykeltrafikanter mellan Henriksdal och Sickla, i form av en gång- och cykelbro, initierats. Den initiala utredningen kom fram till att en detaljplan kommer behövas för att kunna bygga gång- och cykelbron och att en heltäckande förstudie, samt ytterligare utredningar, behöver utföras. Därför skrivs nu ett separat inriktningsbeslut upp för ett nytt stadsbyggnadsprojekt ”Gång- och cykelbro från Henriksdalsberget till Sickla” innefattande startpromemoria samt budget för detaljplaneskedet samt utrednings- och projekteringsarbeten.



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

### **Markanvisning med klimatprofil**

I kommunens beslutade mål och budget för 2023 fanns uppdraget att genomföra en markanvisningstävling med klimatprofil för Henriksdalsbacken. Den 4 mars 2024 fattade kommunstyrelsen beslut att inleda markanvisningstävlingen. Tävlingens mål är att skynda på klimatomställningen genom att stimulera byggbranschen att utveckla framtidens hållbara



lösningar, inbjudan till tävlingen biläggs för kännedom, se bilaga 1. Markanvisningstävlingen var indelad i två steg där steg 1 bestod av prekvalificering med utvärdering på angiven klimatprestanda samt klimatmål och steg 2 bestod av en fördjupad beskrivning av klimatprestanda samt mobilitetslösningar.

Det inkom 12 anbud till tävlingens första steg som var öppen för alla intresserade byggaktörer. I det inledande tävlingssteget kunde konstateras att tävlingskvarterets beräknade klimatpåverkan förväntades ge en cirka 50 procents minskning av utsläppen av växthusgaser i byggskedet jämfört med ett standardprojekt byggt år 2024.

De fem bästa av de 12 anbuden kvalificerades till tävlingens andra steg. I tävlingens andra steg adderades även tävlingsparametrar inom mobilitetslösningar och teamets kompetens. Nu gavs anbudsgivarnas team möjlighet att presentera anbuden, vilket gav en djupare förståelse för anbudet, dess genomförbarhet och teamets kompetens.

### **Förslag tävlingsvinnare**

Föreslagen vinnare, Klöver AB, har ett ambitiöst och trovärdigt anbud inom tävlingens alla delar och bedöms vara en tydlig vinnare. Klimatpåverkan för produktionen av bostäder, lokaler och mobilitetsanläggning beräknas generera ca 95 kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per kvadratmeter BTA utifrån byggstart år 2028. Detta motsvarar nästintill en fjärdedel av Boverkets förslag till gränsvärden för bostäder i flerfamiljshus år 2025 (förslaget till gränsvärde enligt remiss *Förslag till införande av gränsvärden för klimatdeklarationer av byggnader 2025* för flerfamiljshus är 375 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA).

Klöverns anbud har en hög innovationsnivå i konstruktionslösningar, materialval samt idéer för minskad klimatpåverkan över hela byggnadens livscykel. I mobilitetsanläggningen kan de koldioxidgenererande materialen isolering och gips reduceras. Det befintliga berget på platsen avses användas som en resurs för produktionen på plats.

För att uppnå den låga klimatpåverkan som det vinnande tävlingsbidraget visar är resursoptimerat nyttjande av trä i konstruktionen en viktig del av lösningen. I Klöverns förslag byggs bostadsdelen av byggnaden i träregelstomme, garaget med pelarbalksystem och korslimmat trä. Standardlösningen med gjuten platta ersätts i mobilitetsanläggningens körytor med asfalt direkt på stenkross där flera av anbudsgivarna beskrev liknande lösningar. Lösningarna bygger på en kombination av prövade och oprövade lösningar. Som helhet kan nämnas att Klöver gentemot de andra anbudsgivarna lyckats få ner den beräknade klimatpåverkan lägst och lyckats kombinera flest klimatreducerande lösningar.

Klövern har ett framåtutlat koncept för driftskedet med digitala lösningar, boendekvalitet med hög kvalitet på material och anpassningsbara planlösningar över tid.

Teamet som är knutet till projektet är erfaret och trovärdigt och inom mobilitet har bolaget anknytning till akademien där både beprövade och nytänkande mobilitetskoncept föreslås som på ett trovärdigt sätt kan reducera behovet av parkering. En del i anbudet som sticker ut är ett koncept att bilpoolen och bostadsrättsföreningen har ett samarbete så till vida att





risk och vinst tas av kommande bostadsrättsförening inom kvarteret vilket borgar för att bostadsrättsföreningen får större incitament och engagemang för bilpoolen. Klöverns erfarenhet är att vinstdelning i nuvarande marknad och om fordonen har en god beläggning inte kostar bostadsrättsföreningen något. Konceptet utreds vidare i planarbetet, men är ett sätt att skapa ett ekonomiskt incitament för bostadsrättsföreningen att bilpoolen finns kvar över tid. Gällande ägande av mobilitetsanläggningen lyfter Klöver att bolaget har förmågan att stå kvar som ägare av mobilitetsanläggningen även om mobilitetsanläggningen på sikt kan säljas. En potentiell försäljning förutsätter att de åtagandena som följer enligt anbud och slutlig produkt som tas fram i samarbete med övriga exploatörer inom projektet och kommunen bibehålls på sikt även av den nya långsiktiga parkeringsaktören. Sammantaget ger anbudet goda förutsättningar att anpassa mobilitetsanläggningen till framtidens behov. Ytterst är målet utifrån ett klimatperspektiv att antalet parkeringsplatser reduceras, vilket medför minskad schakt och sprängning. Detta behöver dock avvägas mot hela stadsutvecklingsområdets kommande parkerings behov och efterfrågan på olika och hållbara resmöjligheter.

Klöver redovisar ett ambitiöst klimatarbete som genomsyrar bolaget som helhet och borgar för ytterligare trovärdighet att redovisade klimatambitioner uppnås. Klöver har som klimatmål att alla deras nybyggnationsprojekt år 2029 ska uppnå en klimatpåverkan om 95 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA (A1-A5).

Kommunen har gjort en ekonomi- och genomförbarhetsanalys av Klöver som visar på att bolaget har goda möjligheter att infria de åtagande som följer med utvecklingen av kvarteret och anges i anbudet och i bilagt markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalets ekonomiska åtaganden är främst att erlagga plankostnader upparbetade från det att markanvisningsavtal tecknas, erlagga markförvärvskostnad, krav på att betala ett vite om beräknad klimatpåverkan inte uppfylls samt att uppföra ett bostadskvarter och mobilitetslösning i enlighet med de åtaganden som framgår i övrigt av anbudet.

### **Andra anbud**

På andra och tredje plats i tävlingen följer Folkhem respektive Sveafastigheter. I avvägningen mellan vem av dessa som utses som tvåa i tävlingen bedömdes Folkhem något tyngre inom mobilitet då Folkhem redan i detta steg har knutit till sig en långsiktig ägare av mobilitetsanläggningen som därmed kan bidra kvalitativ kunskap i utformningen redan i planarbetet. Folkhem har även en hög trovärdighet inom branschen i sin nisch som träbyggare. Detta gjorde att trots att Sveafastigheter levererade ett ambitiöst förslag med ett något lägre beräknat klimatavtryck än Folkhem placerade sig på tredje plats.

Alfa och Selvaag kvalificerade sig även till steg 2 där Alfa hade ett väldigt trovärdigt helhetskoncept med ett kunskapsstungt team men utan att nå upp till en tillräckligt låg beräknad klimatpåverkan. Selvaag hade likaså hög trovärdighet i sitt anbud, men bedömdes inte ha prioriterat mobilitet tillräckligt och hade dessutom inte en tillräckligt låg klimatpåverkan.. Hemvist hade också ett bra anbud med bedömdes att som nytt bolag ha en mer osäker genomförandeförmåga. Anbudsgivare i steg 1 var utan inbördes ordning Inkluderande holding, Klöver, Folkhem Trä, Sveafastigheter, Hemvist, Resona, Selvaag,

Alfa Development, JM, Borätt/Seniorgården, Bonnier och Hines. För sammanfattad utvärdering från steg 1 och steg 2 se bilaga 2. För Klöverns anbudsblankett steg 2, se bilaga 3.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det varit ett stort intresse, att tävlingen har nått ut brett i fastighets- och byggbranschen och att många ambitiösa anbud inkommit.



Bild 2: Rödmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

### Markanvisningsavtal tävlingsvinnare

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram mellan Klöver AB och kommunen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Markanvisningsavtalet som undertecknats av Klöver AB är bilagt till tjänsteskrivelsen. I avtalet anges att Klöver AB är bunden av inlämnat anbud. Huvudprincipen är att varje exploitör inom detaljplanen bekostar och står för sin andel av mobilitetsanläggningen utifrån varje exploitörs parkeringsbehov. Byggnaden ska certifieras enligt Breeam till en certifieringsnivå av Outstanding. Om avtalad klimatprestanda om 95 kg CO<sub>2</sub>e/BTA (A1-A5, inkl. Byggdelen 7 och 8) överskrids för den färdiga byggnaden utgår vite med 1 miljon



kronor för varje 5 kg CO<sub>2</sub>e/BTA. Exploatören ska löpande bekosta plankostnader från tecknandet av markanvisningsavtal fram till antagande av detaljplanen och laga krafthantering. Detta innebär att kommunen inte kommer fakturera exploatören för plankostnader som upparbetats före avtalstecknandet. Köpeskilling för bostäder respektive lokaler inom markområdet kommer att bestämmas i ett senare skede

genom externa oberoende värderingar. Dock senast i samband med tecknande av markgenomförandeavtal vilket preliminärt sker i kvartal 2 2025.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.

### **Tilläggsavtal till markanvisningsavtal SKB**

Ett förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal har tagits fram mellan SKB och kommunen. Avtalet ingås i huvudsak med syftet att precisera ett markområde kopplat till tidigare markanvisning samt att komplettera det ursprungliga markanvisningsavtalet i vissa delar.

Det ursprungliga markanvisningsavtalet ingicks mellan parterna år 2020 enligt vilket SKB fick en markanvisning på ett område omfattande cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och 1000 kvadratmeter ljus BTA lokal. I markanvisningsavtalet definierades inte områdets geografiska läge. När detaljplanen nu har varit på samråd och ytterligare en markanvisning har genomförts bedöms det lämpligt att definiera vilket område som ska omfattas av SKB:s markanvisning. Med anledning av förändringar i detaljplaneförslaget ska SKB:s markområde prövas för ny bebyggelse omfattande cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och utgöras av kvarter 5, enligt bilaga 1 till ”Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med SKB”, och avses upplåtas med tomträtt för kooperativa hyresrätter.

Förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 5.

### **Kommande markanvisningar**

Arbete med kommande markanvisningar för de återstående kvarteren enligt bild 2 avses påbörjas efter att detaljplanen antagits, vilket planeras ske sista kvartalet 2025.

Markanvisningarna kommer ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplanen kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett markgenomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektområdet avser bland annat att befintlig gata,





Henriksdalsbacken, byggs om och breddas för att inrymma gångbanan, dagvattenlösningar och angöring på båda sidorna. På östra sidan om gatan föreslås en dubbelriktad cykelbana. Ett parkstråk där man kan röra sig genom området och vidare ned mot Svindersviken planeras mellan tävlingskvarteret och SKB:s kvarter, se bild 2 ovan. I arbetet med de allmänna anläggningarna ingår även omdragning av ledningar och ombyggnation av befintligt busstorg vid Henriksdalsringen för att kunna hantera ökad busstrafik.

Fortsatt planering avseende utbyggnad, samordning med byggaktörer, framkomlighetsplanering under byggtiden med mera kommer ske fram till genomförandebeslutet skrivs upp vari det planerade genomförandet beskrivs mer utförligt.

Ett framtida genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige i samband med beslut om detaljplanens antagande.

### Tidplan

Detaljplanen planeras att antas oktober, 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen fått laga kraft. Produktionsstart för kommunens allmänna anläggningar bedöms tidigast kunna ske kvartal 1, 2027 och vara färdigställt kvartal 4, 2029. Byggstart inom kvartersmarken behöver samordnas med kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar men bedöms preliminärt kunna starta kvartal 2, 2028 med kvarter 4 där garaget innefattande mobilitetsanläggningen ska inrymmas. Sedan kan utbyggnad av övriga kvarter påbörjas. Utbyggnad av kvartersmarken bedöms preliminärt vara klar kvartal 4, 2031.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2027	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2031	
Slutredovisning	Kvartal 2, 2032	Kommunstyrelsen

### Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, 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.

Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, projektnummer 93102495, med -20,3 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -20,3 miljoner kronor i utgifter.

På grund av att de kvarvarande markanvisningarna planeras ske i ett senare skede, efter att detaljplanen fått laga kraft, kommer plankostnaderna till största delen täckas av framtida markförsäljningar. Viss del av plankostnaderna faktureras löpande till de byggaktörer som är med i projektet under planskedet, SKB och föreslagen tävlingsvinnare efter att ingånget markanvisningsavtal.

Utökad budget begärs för det fortsatta planarbetet och utredningar fram till genomförandebeslut samt för projektering och framtagande av systemhandling för allmänna anläggningar. Se tidigare beslutad budget och förslag till nytt beslut i tabell 1 nedan. Samtliga tidigare budgetbeslut för projektet och datum för dessa redovisas i tabell 2 nedan.

#### **Kostnadsdrivande förändringar i projektet sedan tidigare reviderat inriktningsbeslut**

- Högre kostnader för arbete med markanvisning med klimatprofil än prognostiserat då det är första gången en sådan typ av markanvisning genomförts inom kommunen. Värdefulla erfarenheter och kunskap har erhållits som kan användas vid framtida markanvisningar och arbete.
- Förhandling med annan byggaktör om direktanvisning för övriga delar av utvecklingsområdet
- Anlitande av konsult för att säkra fastighetsutvecklings- och byggherreperspektivet för icke anvisade kvarter
- Systemhandling för allmänna anläggningar som utgör en stor del av den begärda budgeten. I det tidigare beslutet låg kostnaden för framtagande av systemhandlingen efter genomförandebeslutet och därmed var inte budget begärd för den. Enligt nu gällande rutiner förordas att en systemhandling för allmänna anläggningar tas fram innan genomförandebeslut fattas för att säkerställa ett bra underlag och kalkyl till genomförandebeslutet.
- Hela prognosen för allmänna anläggningar har justerats då en ny och mer genomarbetad kalkyl har tagits fram, som baseras på den nu genomförda förprojekteringen.

Till följd av ovan nämnda förändringar har projektets kostnader ökat och därför efterfrågas nu en utökad budget fram till genomförandebeslut. Den utökade budgeten består, något förenklat, av:

#### *Detaljplan*

Arbete med detaljplan och därtill hörande utredningar samt intern tid för projektledning administration med mera.

3 miljoner

*Allmänna anläggningar*

Arbete med att ta fram systemhandling, projektledning, kalkyler med mera.

10 miljoner

*Markanvisningstävling och byggherrekonst*

Arbete med att ta fram och teckna markgenomförandeavtal med Klöver och med SKB, samt tomträttsavtal med SKB. Arbetet med att ”rita igenom” föreslagna byggrätter på kommunens mark som ska markanvisas i ett senare skede, förberedelser för kommande markanvisningstävlingar.

7 miljoner

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Henriksdalsbacken	14,3	-19,3	-5,0	0,0	-20,3	-20,3	14,3	-39,6	-25,3

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

	Budget															Beslutsinstans	Datum			
	=>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>					Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Beviljade medel för tidigare skeden	0,0	-5,0	-5,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-5,0	-5,0	KSSU	2019-04-23
Inriktningsbeslut	2,7	-6,1	-3,4	1,4	1,4	0,5	0,5	0,0	0,0	4,7	4,7	9,3	-6,1	3,2	KS	2021-10-25				
Reviderat inriktningsbeslut 2022		-6,1	-6,1	-2,1	-2,1		0,0	0,0	0,0	5,0	5,0	5,0	-8,2	-3,2	KS	2022-09-05				
Reviderat inriktningsbeslut 2024				-12,9	-12,9	-7,4	-7,4	0,0	0,0			0,0	0,0	-20,3	-20,3	KS	Aktuellt ärende			
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>-14,5</b>	<b>1,4</b>	<b>-15,0</b>	<b>-13,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,7</b>	<b>0,0</b>	<b>9,7</b>	<b>14,3</b>	<b>-39,6</b>	<b>-25,3</b>	<b>KS</b>		

  

Totalt projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Genomförandebeslut		0,0		0,0	-0,5	-0,5	0,4	-7,6	-7,2	307,3	-97,1	210,2	307,7	-105,2	202,5	KF	Ej beslutat ännu		
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>-14,5</b>	<b>1,4</b>	<b>-15,0</b>	<b>-13,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-7,9</b>	<b>-7,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>-7,2</b>	<b>317,0</b>	<b>-97,1</b>	<b>219,9</b>	<b>322,0</b>	<b>-144,8</b>	<b>177,2</b>	

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Henriksdalsbacken	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-3,9	-0,9	0,0	0,0	-4,8
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	1,4	0,5	0,0	0,0	1,9
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,9</b>



## Ekonomiska konsekvenser

Budget för genomförande och markförsäljning och upplåtelse söks i kommande genomförandebeslut. Projektet i sin helhet bedöms i nuläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 177 miljoner kronor (se tabell 2 ovan). Inklusiva intäkter i form av tomträttsavgälder bedöms nettot bli cirka 200 miljoner kronor. Det netto som bedömdes i tidigare reviderat inriktningsbeslut var 470 miljoner kronor. Att det bedömda nettot är lägre i dag beror framförallt på att markpriserna i dag är betydligt lägre än för några år sedan, se stycket nedan angående markintäkter.

Den största intäkten i projektet utgörs av markintäkter från markförsäljning och tomträttsavgälder. Projektet får även intäkter i form av planintäkter. De totala intäkterna bedöms uppgå till cirka 380 miljoner kronor. Projektets totala markintäkter bedömdes i tidigare reviderade inriktningsbeslutet, år 2022, uppgå till cirka 655 miljoner kronor. Jämfört med tidigare prognoser har de bedömda markintäkterna sänkts utifrån nya värderingar som indikerar att det bedömda markvärdet är betydligt lägre än tidigare. Den totala byggnadsvolymen inom stadsbyggandeprojektet har också sänkts med anledning av Länsstyrelsen synpunkter under samrådet, och även det har påverkat markintäkterna, men inte alls i samma omfattning som det sänkta markvärdet. Just nu är marknaden osäker och därmed även de prognostiserade markintäkterna.

Vid kommande genomförandebeslut, när även budget begärs för markintäkter, kommer nya värderingar ha utförts och markgenomförandeavtal tecknats med byggaktören för kvarter 4 och en mer säker markintäkt kommer kunna anges.

Projektets totala kostnader bedöms uppgå till cirka 180 miljoner kronor. Den största utgiften avser utbyggnad av allmänna anläggningar. Övriga utgifter avser bland annat projektledning, avtalsförhandlingar, plankostnader, projektering och utredningar. Vid tidigare reviderat inriktningsbeslut bedömdes de totala projektkostnaderna uppgå till cirka 200 miljoner kronor. Det främsta skälet till att kostnaderna nu bedöms bli lägre är för att prognosen för allmänna anläggningar har sänkts. Tidigare fanns det med ett schablonbelopp för hissar i prognosen men det har nu tagits bort. En mer exakt kalkyl för allmänna anläggningar presenteras i kommande genomförandebeslut.

Projektet i sin helhet finansieras av markintäkter och bedöms generera ett överskott om cirka 200 miljoner kronor.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om tilldelning av utökad budget inte medges så kommer detaljplanarbetet 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 200 miljoner kronor innebär ett avbrytande att kommunen går miste om en 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

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 kapitalkostnad, miljoner kronor, tabell 4*

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Henriksdalsbacken	-4,2	-4,2	203112

### Konsekvenser för barn

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet innebär att ungefär 400 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. Inom projektet planeras även för en förskola. Projektet bedöms som helhet innebära positiva konsekvenser för barn.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse daterad den 5 juli 2024

- Bilaga 1 Tävlingsinbjudan
- Bilaga 2 Sammanfattad utvärdering steg 1 och steg 2
- Bilaga 3 Klöverns anbudsblankett steg 2
- Bilaga 4 Markanvisningsavtal Klöver AB
- Bilaga 5 Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med SKB
- Bilaga 6 Ärendeöversikt





Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Anna Sterud  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Johan Rapping  
Projektledare  
markanvisningstävling  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Sofia Gregorsson  
Planarkitekt  
Planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning

Jesper Westlin  
Byggprojektledare  
Enheten Bygg och Anläggning