

2024-10-23  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS 2019-786

## **Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11, fastigheten Sicklaön 82:1, Sickla**

*Budget för nytt initieringsskede*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11 med 0,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på 1,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ett inriktningsbeslut antogs av kommunstyrelsen 2021 och en principöverenskommelse tecknades med Nacka Port Fastighets AB för utveckling av projektområdet. Sedan inriktningsbeslutet antogs har detaljplanen för projektet varit ute på samråd under 2022. Under samrådsskedet inkom länsstyrelsen med ett samrådsyttrande gällande buller vars innebörd är att nuvarande bebyggelseförslag inte bedöms som genomförbart. Ett omtag planeras nu i projektet tillsammans med exploatören för att hitta en ny inriktning för projektet. Syftet är att sätta förutsättningarna för platsen och ta fram ett nytt bebyggelseförslag genom parallella arkitektuppdrag. Avsikten är därefter att projektet går upp med ett nytt inriktningsbeslut för att påbörja detaljplaneprocessen på nytt.

Till följd av att projektet förskjutits i tid, att bullersituationen utretts med anledning av yttrandet från länsstyrelsen, kompletterande utredningar har behövts i högre grad än prognostiserat och för nu kommande initieringsarbete behöver en utökad budget sökas.

Projektet förväntas som helhet, genom framtida intäkter från exploateringsersättning, generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun om 45,8 miljoner kronor.

## Ärendet

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Klinten Uddvägen 11 har tagits fram i syfte att återstarta projektet och tillsammans med exploitören Nacka Port Fastighets AB forma nya inriktningen för kvarterets utveckling. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar begäran om budget för att bedriva arbetet under initieringsskedet fram till att detaljplaneskedet ska starta på nytt.

## Bakgrund

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra ny bebyggelse som utvecklar dagens slutna verksamhetsfastighet till en trygg och integrerad del av staden samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Planområdet har ett strategiskt men utsatt läge intill omfattande trafikinfrastruktur nära kommungränsen till Stockholm. Ett av målen är att levandegöra platsen och bidra till en mer sammanhängande och attraktiv stadsmiljö i gränslandet mellan Sickla och Hammarby Sjöstad. Projektområdet ägs av bolaget Nacka Port Fastighets AB (Nedan kallad exploitören).

En startpromemoria beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2014. Med anledning av projektområdets bullerutsatta läge beslutades en ny startpromemoria 2018 för att kunna tillämpa de riktlinjer som infördes i och med att trafikbullerförordningen trädde i kraft 2015. Ett inriktningsbeslut antogs vidare av kommunstyrelsen den 29 november 2021 och under 2022 var ett detaljplaneförslag ute på samråd.

Inriktningen för planförslaget som ställdes ut för samråd 2022 var blandade funktioner med fokus på bostäder. Planarbete utgick till stor del från idén att platsen var lämpad för ett högt landmärke som skulle markera entrén till Nacka. Konceptet med de två höga tornbyggnaderna var resultatet av en process med parallella arkitektuppdrag där det vinnande förslaget fungerade som underlag för framtagande av detaljplanen.

Som en medveten del av tidigare bebyggelseförslags utformning användes delvis inglasade balkonger i tornbyggnaderna. Syftet var att skapa en genomtänkt utformning där det arkitektoniska uttrycket även bidrog till att skapa en bra boendemiljö med klimatskyddade utrymmen på hög höjd samtidigt som gällande bullerriktvärden klarades. Under samrådet framkom dock att länsstyrelsens tolkning av regelverket innebär att bullernivåerna behöver klaras utanför eventuell inglasning trots platsens svåra förutsättningar. Länsstyrelsen menar att bebyggelsen behöver placeras så att riktvärdena klaras genom till exempel ljuddämpad sida alternativt att bullret skärmas direkt vid bullerkällan. Så kallade tekniska lösningar som inglasningar av balkonger accepteras bara för enskilda lägenheter i undantagsfall. Efter samrådet har en fortsatt dialog förts med länsstyrelsen som ytterligare förtydligat denna bild. Innebörden av detta är att

bebyggelseförslaget med bostäder i höga tornbyggnader inte bedöms som genomförbart på platsen.

Efter samrådet har projektet varit fokuserat på att studera vilka möjligheter som finns att hantera bullersituationen med nuvarande bebyggelseförslag genom jämförelser med liknande projekt och rättsfall.

Under det senaste året har arbetet till stor del avvaktat, för att gemensamt med exploatören hitta en lämplig väg framåt. Sammantaget har projektet tagit mer tid och även kostat mer pengar än vad som prognostiserats, framför allt på grund av den svåra bullersituationen men också förslagets generellt höga komplexitet. Planförslaget innehöll en omfattande exploatering på en liten fastighet med bland annat kulturmiljövärden, förorenad mark och översvämningrisk.

Nuvarande principöverenskommelse har upphört att gälla sedan 2023 då projektet förskjutits i tiden och med anledning av osäkerheten om projektets genomförande.

### **Fortsatt arbete**

Kommunen och exploatören är överens om att ett omtag är nödvändigt för att hitta rätt inriktning för platsen och projektet. Ett nytt initieringsarbete föreslås därför påbörjas hösten 2024 i syfte att definiera en målbild som möjliggör en genomförbar stadsutveckling på platsen. Exploatören avser att genomföra en ny process med parallella arkitektuppdrag med stöd av kommunen för att få fram utvecklingsförslag för fastigheten. Avsikten är att därefter gå upp med ett nytt inriktningsbeslut när grunderna för ett nytt bebyggelseförslag finns framtaget och detaljplaneprocessen kan påbörjas på nytt.

Med anledning av detta och de förändrade förutsättningarna behöver ytterligare budget sökas för kommande initieringsarbete fram till nytt inriktningsbeslut och påbörjan av ett nytt detaljplaneskede. Kostnaderna för initieringsarbetet och även det senare planskedet kommer bäras av exploatören.

Eftersom nuvarande principöverenskommelse upphört att gälla sedan 2023 är avsikten att upprätta en ny principöverenskommelse som efter avslutat initieringsarbete tas upp för beslut i samband med nytt inriktningsbeslut.

Initieringsskedet avser således omfatta kommunens projektarbete och stöd till exploatörens process med parallella arkitektuppdrag, arbete med framtagandet av avtal med exploatör samt nytt inriktningsbeslut inför återstart av detaljplaneprocessen.



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

## Tidplan

Detaljplanarbetet startade 2014 och ett omtag skedde 2018. Ett planförslag ställdes ut för samråd under 2022. På grund av att projektet behöver omarbetas är avsikten nu att gå in i ett nytt initieringsskede för att hitta en ny inriktning för projektet och därefter kunna påbörja ett planarbete igen. Omstarten innebär att planprocessen behöver tas om även om en del av tidigare underlag och utredningar sannolikt kommer vara till nytta. När initieringsarbetet med det parallella arkitektuppdraget resulterat i ett förslag på ny inriktning för projektet kommer ett nytt inriktningsbeslut sökas för omstart av detaljplaneprocessen. Detta bedöms i nuläget kunna ske tredje kvartalet 2025. Detaljplaneprocessen förväntas ta omkring tre år, vilket innebär att ett antagande av detaljplanen skulle kunna ske i slutet av 2028. Efter antagandebeslut finns risk för överklagande vilket fördröjer laga kraft och genomförande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske 2030 och ett färdigställande av kvarteret skulle då kunna ske 2033.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Start PM 1	2014-09-02	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 169
Start PM 2	2018-09-18	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 171
Inriktningsbeslut	2021-11-29	Kommunstyrelsen § 240
Reviderat inriktningsbeslut	2024-11-25	Kommunstyrelsen
Nytt inriktningsbeslut	Q3, 2025	Kommunstyrelsen
Genomförandebeslut	Q3 2028	Kommunfullmäktige
Antagen detaljplan	Q4 2028	Kommunfullmäktige
Byggstart (tidigast)	2030	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2033	
Färdigställt utbyggnad av allmänna anläggningar	2033	
Slutredovisning	2034	Kommunstyrelsen

### Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

### Tilldelning av budget

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

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Klinten Uddvägen II	9,1	-14,3	-5,2	1,9	-1,5	0,4	11,0	-15,8	-4,8

Medel per år, miljoner kronor, exkl. utbyggnad allmänna anläggningar, tabell 2

	Budget									Totalt	Besluts- instans	Datum								
	=>2023			2024			Årsbudget 2025						Årsbudget 2026			Årsbudget 2027=>				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto				Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
<b>Projektbudget</b>																				
beviljad tom 2020	4,5	-4,5	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	4,5	-4,5	0,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut	4,0	-9,0	-5,0	0,6	-0,8	-0,2			0,0			0,0			0,0	4,6	-9,8	-5,2	KS	2021-11-29
Reviderat																				
inriktningsbeslut			0,0	0,5	-0,3	0,2	1,4	-1,2	0,2			0,0			0,0	1,9	-1,5	0,4	KS	aktuellt
Nytt																				ej beslutat
inriktningsbeslut							0,9	-0,9	0,0	2,5	-2,5	0,0	4,2	-4,2	0,0	7,6	-7,6	0,0	KS	ännu
<b>Total</b>	<b>8,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>-5,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>18,6</b>	<b>-23,4</b>	<b>-4,8</b>	KS	

  

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Besluts- instans	Datum			
Genomförande-																				
beslut			0,0			0,0			0,0			0,0	54,6	-4,0	50,6	54,6	-4,0	50,6	KF	ej beslutat
<b>Total</b>	<b>8,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>-5,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>58,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>50,6</b>	<b>73,2</b>	<b>-27,4</b>	<b>45,8</b>		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Klinten Uddvägen 11	2024	2025	2026	2027==>	Totalt
Detaljplanekostnader*	-1,1	-1,2	0,0	0,0	-2,3
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter*	1,1	1,2	0,0	0,0	2,3
Övr driftsintäkter	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>

\*plankostnader och -intäkter för initieringsskedet

## Ekonomiska konsekvenser

Projektets tidigare beviljade budget omfattar 9,1 mnkr i inkomster och 14,3 mnkr i utgifter. Förslaget nya projektbudget uppgår till 11 mnkr i inkomster och 15,8 mnkr i utgifter (se tabell 1). Intäktsökningen i projektets aktuella budgetbegäran beror främst på högre prognostiserade planintäkter än i tidigare beviljad budget samt intäkter för det kommande initieringsskedet. Kostnadsökningen beror på kostnader för kommande initieringsskede fram till det att planarbetet kan påbörjas på nytt. Kostnadsökningen avser således omfatta kommunens projektarbete och stöd till exploitörens process med parallella arkitektuppdrag, arbete med framtagandet av avtal med exploitör samt nytt inriktningsbeslut inför återstart av detaljplaneprocessen.

Den nya projektbudgeten (se tabell 1) efter nu sökta budgetrevidering uppgår till cirka -4,8 miljoner kronor netto. I huvudsak avser detta samordningskostnader inför

genomförandet som tidigare fördelats ut på projektet och som inte kunnat fakturerats till exploatör eftersom projektet inte nått genomförandeskedet och nu är i ett nytt initieringsskede. Utnycklingen av samordningskostnader sker inte på detta sätt idag, utan tas direkt på de enskilda stadsbyggnadsprojekt som berörs.

Genomförandesamordningskostnaden belastar projektet negativt. När den övergripande exploateringsersättningen erläggs kommer projektet gå med ett positivt netto.

I det genomförandebeslut som tas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas, kommer budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektområdet. Huruvida kommunen eller exploatör bygger ut de lokala allmänna anläggningarna i projektet är ännu inte fastställt men i projektets prognos är kommunens byggherrekostnad medtagen även om det är en tidig uppskattning i ett tidigt skede. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har dock uppskattats uppgå till cirka 17 miljoner kronor inklusive byggherrekostnader. Då projektet är i ett tidigt initieringsskede är kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar en uppskattning utan stöd i framtagna utbyggnadskalkyl och därför är utbyggnadskostnaden för allmänna anläggningar inte medtagen i tabell 2.

Utbyggnadskalkyl kommer att tas fram inför nytt inriktningsbeslut inför att detaljplanearbetet kan påbörjas på nytt, preliminärt Q3 2025.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 45,8 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektets inkomster utgörs av övergripande exploateringsersättning och planintäkter i samband med framtagandet av detaljplanen.

Projektet medför även intäkter till kommunen genom att exploatör erlägger medfinansiering till tunnelbanan.

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Om tilldelning av utökad budget inte medges kommer inte en ny inriktning för projektet kunna tas fram och omstart av ett detaljplanearbete uteblir. Exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan erhålls inte i projektet.

En annan effekt är att kvarvarande verksamhet sannolikt blir kvar i området samtidigt som en stadsutveckling som levandegör platsen inte kommer till stånd eller förskjuts. Sannolikt förskjuts även en upprustning av den gamla färgfabriken.

### **Alternativ tilldelning av budget**

Ingen alternativ tilldelning av budget finns.

## 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*

Projekt namn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Klinten Uddvägen II	0,8	0,8	0,1	0,1	2033-11-08

## Konsekvenser för barn

Den föreslagna stadsutvecklingen förväntas medföra positiva konsekvenser för barn när dagens fastighet för verksamheter med en del tyngre transporter utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö. Genom att området saneras i samband med byggnation minskar förekomsten av miljöföroreningar vilket minskar risken att både barn och vuxna utsätts för gifter från tidigare kemteknisk industri.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-10-23  
Bilaga 1 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattson  
Tf enhetschef  
Exploateringsenheten

Carl Stefansson  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Anders Nordenskiöld  
Planarkitekt  
Planenheten