

2024-12-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KF-KS-2019-00425

## **Ny budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken för del av fastigheten Sicklaön 37:1 I**

*Startpromemoria samt budget för detaljplaneskedet, utrednings- och projekteringsarbeten*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken med -16 miljoner kronor netto. Detta fördelat på -7,2 miljoner kronor i inkomster och -8,8 miljoner kronor i utgifter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har tagits fram. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar en begäran om utökad budget för att ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut.

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 vändslingan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande kvarters bottenplan.

I projektet har tidigare två markanvisningar genomförts. Kvarteren på östra sidan om Henriksdalsbacken är ännu ej markanvisade.

Utökad budget begärs om -16 miljoner kronor netto. Detta fördelat på -7,2 miljoner kronor i inkomster och -8,8 miljoner kronor i utgifter.

Skälet till att en negativ intäkt begärs är att en budget för planintäkter om 14,3 miljoner kronor sedan tidigare beviljats. Efter det har markanvisningsavtal ingåtts enligt vilka exploitören ej ska erlagga ersättning för tidigare upparbetade plankostnader, dessa plankostnader kommer i stället täckas av framtida markförsäljningar.

Projektet i sin helhet finansieras av markintäkter och bedöms generera ett överskott om cirka 250 miljoner kronor.

## Ärendet

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har tagits fram. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar en 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.

Den 2 september 2024 presenterades ett reviderat inriktningsbeslut för kommunstyrelsen, där det ursprungliga förslaget till beslut var att kommunstyrelsen skulle bevilja budget för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken om -20,3 miljoner kronor i utgifter, för att ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut.

Kommunstyrelsen beslutade i stället, KS 240902, § 214, att bevilja en utökad budget om -13 miljoner konor i utgifter. I beslutet angavs vidare att ” Medel för systemhandling för allmänna anläggningar får stadsutvecklingsdirektören återkomma med i samband med granskning av detaljplanen.”

Tidplanen är att granskning av detaljplanen sker under första kvartalet 2025 varför en tjänsteskrivelse med förfrågan om medel för kvarvarande arbete fram till genomförandebeslut nu presenteras.

## 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 cirka 400 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 kvarters bottenplan.



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

### **Markanvisningar**

I projektet Henriksdalsbacken har markanvisning av två kvarter skett. 2020 tecknades markanvisningsavtal med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och i tilläggsavtal som tecknades 2024 preciserades vilket markområde som avses att upplåtas till SKB med tomträtt för hyresrätter, kvarter 5. Se bild 2 nedan.

Under våren 2024 genomfördes en markanvisningstävling med klimatprofil i projektet och på sammanträdet den 2 september 2024 beslutade kommunstyrelsen att utse Klöver AB till vinnare samt att markanvisningsavtal skulle ingås med Klöver. Klöver markanvisades kvarter 4, se bild 2 nedan.

Kvarter 1-3 är ännu inte markanvisade och det finns olika alternativ för hur kommande markanvisningar ska hanteras. Ett separat ärende om detta kommer att presenteras längre fram.



Bild 2: Övergripande situationsplan för planområdet. Kvarter 1-3 ej markanvisat. Kvarter 4 anvisat till Klöver. Kvarter 5 anvisat till SKB. Bild: AIX Arkitekter.

### 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 kvarter 4 och 5, 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 under kvartal 4, 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. 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	<i>Kvartal 4, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 4, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kvartal 1, 2027</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 4, 2031</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 2, 2032</i>	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 budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen föreslås bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, projektnummer 93102495, med -16 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på -7,2 miljoner kronor i inkomster och -8,8 miljoner kronor i utgifter.

Skälet till att en negativ intäkt begärs är att en budget för planintäkter om 14,3 miljoner kronor sedan tidigare beviljats. Efter det har markanvisningsavtal ingåtts enligt vilket exploitören ej ska erlägga ersättning för tidigare upparbetade plankostnader, dessa plankostnader kommer i stället täckas av framtida markförsäljningar. De totala planintäkterna bedöms nu uppgå till cirka 7,1 miljoner kronor varför en budgetrevidering begärs för de planintäkter som inte bedöms erhållas innan detaljplanen vinner laga kraft.

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

*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	-32,3	-18,0	-7,2	-8,8	-16,0	7,1	-41,1	-34,0

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
	Beviljade medel för tidiga skeden	0,0	-5,0	-5,0			0,0			0,0			0,0						0,0	0,0
Inriktningsbeslut	2,7	-6,1	-3,4	1,5		1,5	2,2		2,2	0,8		0,8	2,2		2,2	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 september 2024			0,0		-12,9	-12,9		-0,1	-0,1	0,0		0,0			0,0	0,0	-13,0	-13,0	KS	2024-09-02
Reviderat inriktningsbeslut januari 2025			0,0			0,0		-8,8	-8,8	0,0	0,0	0,0	-7,2	0,0	-7,2	-7,2	-8,8	-16,0	KS	Aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>-14,5</b>	<b>1,5</b>	<b>-15,0</b>	<b>-13,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>	<b>-41,2</b>	<b>-34,0</b>	KS	

Total 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		-3,2	-3,2	0,0	-9,1	-9,1	368,4	-89,3	279,1	368,4	-101,6	266,8	KF	Ej beslutat ännu	
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>-14,5</b>	<b>1,5</b>	<b>-15,0</b>	<b>-13,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-12,1</b>	<b>-10,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-9,1</b>	<b>-8,3</b>	<b>368,4</b>	<b>-89,3</b>	<b>279,1</b>	<b>375,5</b>	<b>-142,7</b>	<b>232,8</b>	

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Henriksdalsbacken	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-3,9	-1,3	-0,4	0,0	-5,6
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	1,5	2,2	0,8	0,0	4,4
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>

## Ekonomiska konsekvenser

### Netto

Budget för genomförande och markförsäljning söks i kommande genomförandebeslut. Projektet i sin helhet bedöms i nuläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka

230 miljoner kronor (se tabell 2 ovan). Inklusiva intäkter i form av tomträttsavgälder bedöms nettot bli cirka 250 miljoner kronor. Det netto som bedömdes i det reviderade inriktningsbeslutet från september (inklusive tomträttsavgälder) 2024 var cirka 200 miljoner kronor. Att det bedömda nettot är högre i dag beror framför allt på att en ny en uppdaterad värdebedömning av markpriserna i området har genomförts som indikerar ett högre värde än vid det tidigare inriktningsbeslutet, men även på något ökad byggnadsvolym samt kostnadsbesparingar inom delprojektet allmänna anläggningar.

### **Intäkter**

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 430 miljoner kronor. Projektets totala intäkter bedömdes i tidigare reviderade inriktningsbeslutet, september 2024, uppgå till cirka 380 miljoner kronor. Jämfört med tidigare prognoser har de bedömda markintäkterna höjts utifrån en ny värdebedömning som indikerar att markvärdet är högre än tidigare. Ett annat skäl till att markintäkterna bedöms högre än i tidigare reviderat genomförandebeslut är att byggnadsvolymer har justerats i vissa kvarter där kommunantikvarie och stadsarkitekt bedömt det lämpligt. Detta innebär att den totala bruttoarean i området har ökat något vilket genererar högre markintäkter.

Vid kommande genomförandebeslut, när budget begärs för markintäkter, kommer markgenomförandeavtal tecknats med byggaktörerna i projektet och en mer säker markintäkt kommer kunna anges.

### **Utgifter**

Projektets totala kostnader bedöms uppgå till cirka -177 miljoner kronor.

Den största utgiften avser utbyggnad av allmänna anläggningar. Prognosen för allmänna anläggningar har sänkts jämfört med tidigare reviderat inriktningsbeslut med anledning av att en översyn av de allmänna anläggningarna har skett och där kostnadsbesparingar har hittats genom att exempelvis befintlig stödmur utmed Henriksdalsberget kan bevaras och att en mer kostnadseffektiv lösning för dagvattenhantering har identifierats. En mer exakt kalkyl för allmänna anläggningar presenteras i kommande genomförandebeslut. Övriga utgifter avser bland annat projektledning, avtalsförhandlingar, plankostnader, projektering och utredningar.

Projektet i sin helhet finansieras av markintäkter och bedöms generera ett överskott om cirka 250 miljoner kronor.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer detaljplanarbetet behöva avbrytas och projektet pausas eller stoppas. En försenad investering innebär att projektet kommer behöva pausas tills nya investeringsmedel beviljas, vilket innebär att tidpunkten för detaljplanens antagande, genomförandebeslutet och kommande markförsäljningar skjuts framåt.

### 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 250 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 kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4*

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



## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-12-16

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattsson  
T.f. Enhetschef  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten