

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; park-, idrotts och bildningskvarteren på Järlahöjden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 21 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2018.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)	Område
Parkkvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
Bildningskvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
Idrottskvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
SUMMA		0	-21,0	-21,0	

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Arbete med tre nya stadsbyggnadsprojekt ska nu påbörjas. Projekten är Parkkvarteren, Bildningskvarteren och Idrottskvarteren och samtliga avser områden på Järlahöjden. För dessa tre projekt föreslås 21 miljoner kronor tilldelas från budgeten om 50 miljoner kronor avseende 2018.

Ärendet

Bakgrund

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Arbetet med tre nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede ska nu påbörjas enligt projektdirektiv från enheten för strategisk stadsutveckling. De aktuella projekten är Parkkvarteren, Bildningskvarteren samt Idrottskvarteren och samtliga omfattar kommunal mark på Järlahöjden. För dessa tre projekt föreslås 21 miljoner kronor tilldelas från budgeten om 50 miljoner kronor avseende 2018.

Målsättningen är att dessa medel ska räcka för planskedet i projekten, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering. Eftersom projekten precis ska starta och omfattningen av planprocessen och processen för markanvisning ännu inte är helt känd så finns det en osäkerhet kring vad medlen räcker till. Avsikten är att kostnader för arbete med detaljplan, markanvisning och genomförandeplanering ska finansieras av den kommande exploateringen, till exempel via markintäkter från försäljning av kommunal mark.

I det mycket tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en budget. Syftet är dock att beviljade medel enligt nu föreslaget beslut ska omfatta detaljplanearbetet, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering i möjligaste mån.

När det finns ett tillräckligt underlag för att uppskatta stadsbyggnadsprojektens omfattning och budget kommer en utökad eller total projektbudget föreslås beviljas av kommunfullmäktige för respektive projekt.

Projektet

Avsikten är att stora delar av den kommunala marken som finns inom Parkkvarteren, Bildningskvarteren samt Idrottskvarteren ska anvisas till externa aktörer för byggnation av välfärdsfastigheter, bostäder, kontor och verksamheter. Dessutom bedöms utbyggnad av allmänna anläggningar bli aktuellt, vilken ska finansieras av den kommande exploateringen.

De största riskfaktorerna för projekten inom Järlahöjden är bland annat den omfattande samordning och de många beroenden i tid och rum som finns mellan de tre aktuella

projektet och i förhållande till angränsande projekt. Bland annat handlar det om samarbete med externa aktörer, samordning med tunnelbaneutbyggnaden och utbyggnaden av Birkaområdet samt omläggningen av väg 222. Dessutom behöver en alternativ placering säkerställas för de befintliga funktionerna på Järlahöjden.

- **Parkkvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

Grundläggande information:

I projektet ingår fastigheterna Sicklaön 134:1, 134:18 och 40:14 som ägs av Nacka kommun. Området ligger på Järlahöjden som är en del av centrala Nacka - Nackas centrum. Inom projektområdet finns i dag Nacka IP, del av Vikdalsvägen och Griffelvägen, stadshusparkeringen, Tvåans fritidsgård och skogstäckt mark.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter och parkområde i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Vidare syftar projektet till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö, som utgår från det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektet är; en stadspark norr och väster om stadshuset med olika ingående funktioner, ett mindre torg i anslutning till stadsparkens formella del, byggrätt för stadskvarter med bostäder och publika verksamheter. Det kvarter som inrymmer en planerad tunnelbaneentré ska utredas för ett möjligt högre hus. Projektet syftar även till att möjliggöra byggrätt för publikt parkeringsgarage under planerat stadskvarter och gata, byggrätt för en förskola, byggrätt för ett särskilt boende för äldre samt byggrätt för ett LSS-boende.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018 / Kv 1 2021
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020 / Kv 1 2024
Rivning samt byggstart	2020-2023 / 2026-2030

- **Bildningskvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

Grundläggande information:

Projektet omfattar delar av de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:14 samt 134:21 som ägs av Trafikverket. Inom projektområdet finns i dag idrottsanläggningar, en lokalgata, en del av väg 222, samt delar av trafikplats Nacka med tillhörande motorvägshållplats.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att tillskapa en ny huvudgata, möjliggöra kvarter för utbildning, verksamheter, bostäder och publikt parkeringsgarage i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge samt att bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet syftar även till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö som utgår från planeringen av det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektets; en ny huvudgata som förbinder Skvaltans väg med trafikplats Kvarnholmen, möjliggöra för publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning mot den nya huvudgatan, byggrätt för ett gymnasium, byggrätt för en universitetsgalleria, byggrätt för verksamheter, byggrätt för hyresrätter/studentbostäder, byggrätt för publikt parkeringsgarage under områdets östra del samt utreda omlokalisering av befintliga verksamheter i ishallarna under utbyggnadstiden.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Rivning samt byggstart	2019– 2026

- **Idrottskvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

Grundläggande information:

I projektet ingår delar av den kommunala fastigheten Sicklaön 134:1, som idag är bebyggd med Nacka gymnasium, Eklidens skola, Nacka sim- och idrottshallar samt en lokalgata, Griffelvägen. Nacka kommun äger även de mindre fastigheterna Sicklaön 134:2 (parkmark) och 134:6 (distributionsbyggnad) som ingår i projektet. Trafikverkets fastighet Sicklaön 134:21 (Värmdöleden) kan komma att beröras.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya sportanläggningar, bostäder, verksamheter och parkeringsgarage i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge samt att bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet syftar även till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö som utgår från planeringen av det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektet är nya lokalgator som ansluter till gatusystemen i intilliggande stadsbyggnadsprojekt (Parkkvarteren, Bildningskvarteren och Birkaområdet), gång- och cykelstråk som förbinder Idrottskvarteren med Birkaområdet, byggrätt för stads kvarter med publika bottenvåningar, byggrätt för verksamheter, byggrätt för en förskola, byggrätt för utbyggnad av Eklidens skola och

Nacka aula, byggrätt för simhall, byggrätt för idrottsytor och byggrätt för ett publikt parkeringsgarage.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Rivning samt byggstart	2019 – 2030

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att 29 miljoner kronor återstår av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2018. Under 2018 kommer ytterligare stadsbyggnadsprojekt att initieras löpande.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av de tre stadsbyggnadsprojekten och därmed även på ekonomin för dessa. Aktuella projekt omfattar kommunägd mark där markintäkter förväntas inkomma.

I sammanhanget ska även erinras om att det återstår 31 miljoner kronor från den beviljade budgeten för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede avseende 2017. Exploateringsenheten har för avsikt att föreslå att dessa 31 miljoner kronor omfördelas till budgetår 2018. Se tabell nedan för en översikt av budgetläget.

Sammanställning över tidigare fördelade medel:

(mnkr)		År 2017	År 2018	År 2019	Summa
Beviljad budget per år		50	50	50	150
Tidigare fördelade medel	2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04	19	-	-	19
Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede		31	50	50	131

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Gerremo
Tillförordnad exploateringschef Nacka stad