

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Järlavägens förskola och Henriksdal etapp 1

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela sju miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad 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 2019.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Järlavägens förskola	Kommunal mark	0	-2,0 mkr	-2,0 mkr	Södra centrala Nacka
Henriksdal etapp 1	Kommunal mark	0	-5,0 mkr	-5,0 mkr	Norra Nacka stad
SUMMA		0	-7,0 mkr	-7,0 mkr	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 59 i kommunstyrelsens delegationsordning.

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. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin.

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och exploateringsenhet Nacka stad. Nacka stad är namnet på det



nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön i anslutning till den nya tunnelbanan.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2016, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Exploateringsenhet Nacka stads del av beviljad budget för år 2019 är 30 miljoner kronor.

Arbete med stadsbyggnadsprojektet Järlavägens förskola samt Henriksdal etapp 1 ska påbörjas. För projekten föreslås att sammanlagt sju miljoner kronor för inledande arbeten tilldelas från budget om 30 miljoner kronor avseende 2019.

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. 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 två nya stadsbyggnadsprojekt har påbörjats och startpromemoria för respektive projekt är under framtagande. De aktuella projekten är Järlavägens förskola samt Henriksdal etapp 1. Startpromemorian för projektet Järlavägens förskola föreslås att beslutas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 april 2019. Startpromemoria för Henriksdal planeras att lyftas upp för beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott senast i juni 2019. I samband med startpromemorian för Henriksdal etapp 1 så kommer också beslut om markanvisning för delar av projektet lyftas till kommunstyrelsen. För projekten föreslås sju miljoner kronor tilldelas från budget om 30 miljoner kronor (exploateringsenhet Nacka stads andel av beviljade medel om 50 miljoner kronor) avseende 2019.

Målsättningen är att dessa medel ska räcka för avtalsskrivning, markanvisning där det är tillämpligt samt detaljplanering med tillhörande utredningar.

För Järlavägens förskola är avsikten att kommunal mark ska säljas för att finansiera nödvändiga allmänna anläggningar. Bedömningen är dock att kostnaderna för allmänna anläggningar kommer att överskrida intäkterna. För Henriksdal etapp 1 är avsikten att utgifter för arbete med detaljplan, markanvisning och genomförandeplanering ska finansieras av den kommande exploateringen, till exempel via markintäkter från försäljning av kommunal mark.

I detta tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det inte möjligt att ta fram en total projektbudget. Finansieringen inom projektet i Järlavägens förskola bedöms dock inte täcka utgifterna inom projektet. Däremot bedöms projektet Henriksdal etapp 1 lämna ett överskott.

När det finns ett tillräckligt underlag för att uppskatta respektive stadsbyggnadsprojekts hela omfattning och budget kommer en utökad eller total projektbudget föreslås beviljas av kommunfullmäktige vid ett kommande tertiälsbokslut.

Projektet

Järlavägens förskola

Den 1 april 2019 beslutade kommunstyrelsen att avbryta planarbetet för Lillängens förskola samtidigt som behovet av förskoleplatser i området kvarstår. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade därför att ge planenheten och exploateringsenheten i uppdrag att ta fram startpromemoria för en förskola vid Järlavägen.

Projektets övergripande syfte är att möta det växande behovet av förskoleplatser i centrala Nacka och bidra till att uppnå översiktsplanens strategi om att ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Vidare syftar projektet till att bidra till en trafiksäker miljö som så långt det är möjligt är anpassad utifrån platsens förutsättningar och befintliga landskapsrum. Projektets mål är att ta fram en detaljplan som skapar förutsättningar för en ny förskola i området med plats för cirka 200 barn, vilket motsvarar cirka 10 förskoleavdelningar, och att sälja kommunal mark för att finansiera nödvändiga allmänna anläggningar för en trafiksäker miljö i anslutning till förskolan.

Området som kommer att utredas för förskolans placering ligger på en del av fastigheten Sicklaön 40:14, söder om Järlavägen, och är ett cirka 13 000 kvadratmeter stort obebyggt skogsområde. Under detaljplaneprocessen kommer förskolans placering att utredas med hänsyn till områdets karaktär, kulturmiljö och möjliga anslutningar för olika trafikantslag. Vidare behöver bland annat dagvatten, skyfall, trafikbuller, risk för förorenad mark och naturvärden utredas.

Marken som är aktuell för den planerade förskolan ägs av Nacka kommun. Kommunens inriktning är att förskolan ska uppföras av en extern exploatör. Kommunen planerar därför att överlåta marken till denna exploatör, och avser att anvisa marken under planarbetet i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Startpromemorian är planerad att beslutas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 april 2019.

Exempel på identifierade projektrisker inom projektet är:

- Befintlig väganslutning har för låg kapacitet och trafiksäkerhet – ekonomisk risk.
- Utformningskrav till följd av förskolans placering inom Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården – ekonomisk risk.
- Rening av dagvatten – ekonomisk risk.

Tidplan:

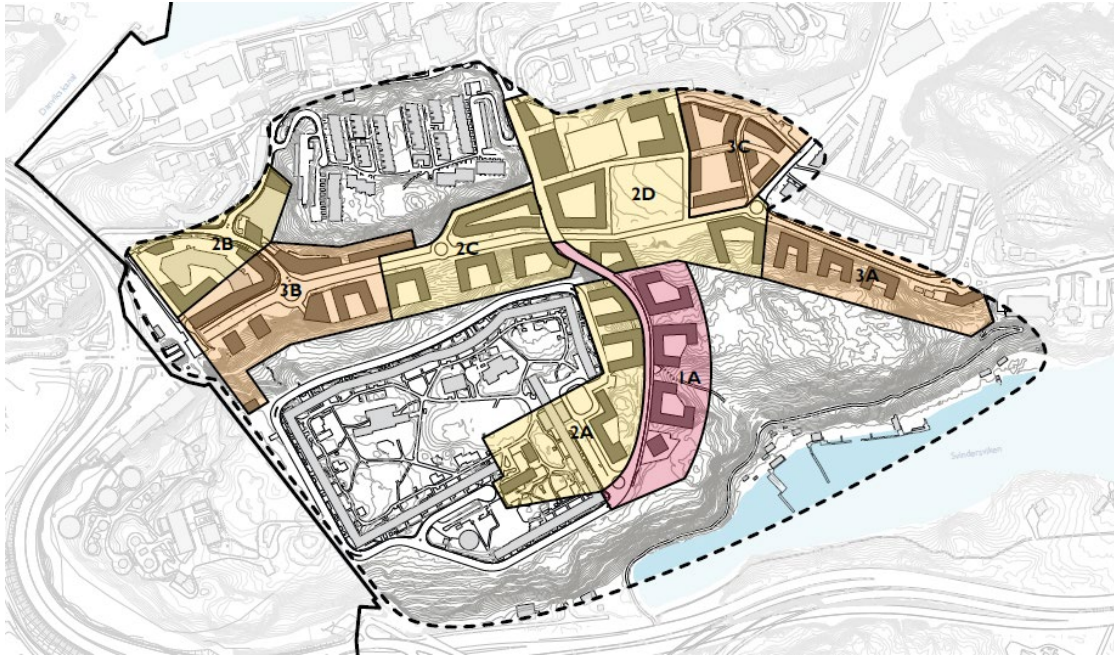
Antaget Start-PM	Kvartal 2 2019
Markanvisning	Kvartal 3 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2021
Utbyggnad allmänna anläggningar	2022–2023

För projektet föreslås två miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med detaljplanarbetet och genomförandeplaneringen.

Henriksdal etapp 1

Det första projektet i Henriksdal (etapp 1) föreslås att omfatta etapp 1A och 2A i programmet för Henriksdal och medför bebyggelse av cirka 500 bostäder varav 450 på kommunal mark. De cirka 50 bostäderna på privat mark är belägna inne i Henriksdalsringen och avses att planläggas i ett senare skede med en egen detaljplan. Utredningar kommer att omfatta både den kommunala och privata marken där det är tillämpligt. Den kommunala marken är belägen längst med Henriksdalsbacken.

Cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt avses markanvisas i projektets initiala skede till en byggherre med stark genomförandekompetens. Syftet är att låta den aktuella byggherren agera ankarbyggherre för planläggning av all kommunal mark inom etapp 1A och 2A, för att vid en senare tidpunkt kunna markanvisa områden med fri upplåtelseform när marknadsläget är mer gynnsamt.



Programområde Henriksdal

I tidigt skede kommer projektet fokusera på markanvisning, utredning av Henriksdalsbacken (vägen upp till ny bebyggelse), utredning av en hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen samt en möjlig gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla

Projektet förväntas som helhet generera ett överskott till Nacka kommun.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Lägre exploatering än förväntat – ekonomisk konsekvens
- Lägre markvärden än förväntat – ekonomisk konsekvens
- Ökade utgifter för markförläggningen – ekonomisk konsekvens

Startpromemorian inklusive beslut om markanvisning avses behandlas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019 alternativt den 11 juni 2019. Beslut om markanvisning kommer behandlas på efterföljande sammanträde för Kommunstyrelsen den 3 juni 2019 alternativt den 2 september 2019.

Tidplan:

Antaget Start-PM inklusive beslut om markanvisning	Kvartal 2-3 2019
Markanvisning	Kvartal 3-4 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 3-4 2021
Utbyggnad allmänna anläggningar	2022-2023



För projektet föreslås fem miljoner kronor tilldelas för arbetet med markanvisning och framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.

Projektet ersätter stadsbyggnadsprojekten Henriksdalsbacken 9206 och Henriksdalsberget, punkthus 9201 som båda kommer att avslutas.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att 43 miljoner kronor återstår för de båda exploateringsenheterna av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2019. Under 2019 kommer ytterligare stadsbyggnadsprojekt att initieras löpande.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av stadsbyggnadsprojektet och därmed även på ekonomin.

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 explo enheterna		50	50	50	150
<i>Varav explo Nacka</i>				20	
<i>Varav explo Nacka stad</i>				30	
Tidigare fördelade medel	2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04	-19	-	-	-19
Tidigare fördelade medel	2018-01-23: §13 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04	-	-21	-	-21
Tidigare fördelade medel	2018-05-02: §75 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04		-3	-	-3
Tidigare fördelade medel	2019-03-12: §32 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-7	-7
Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede		31	26	43	100

Då uppstart av projekt Järlavägens förskola samt Henriksdal etapp 1 innebär att de tidigare stadsbyggnadsprojekten Lillängens förskola samt Henriksdalsbacken 9206 och Henriksdalsberget, punkthus 9201 kommer föreslås stängas, kan redan upparbetade utgifterna inom dessa påverka kommunstyrelsens driftsresultat i samband med avslut.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har positiva 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

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad