

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen, fastigheten Sicklaön 276:1 och del av fastigheten Sicklaön 120:4, Västra Sicklaön

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen 99924800 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen 9992480 med -1,6 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Planiavägen är ett byggherreprojekt, vilket innebär att exploitören äger marken, där fastigheten Sicklaön 276:1 utvecklas med ett flerbostadshus som inrymmer 12 lägenheter och lokaler i bottenvåning. Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen (Sickla) fastighet Sicklaön 276:1, DP 627, vann laga kraft den 13 februari 2019. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål. I detaljplanen har även del av Nysätravägen planlagts som allmän plats. Gatan ska byggas om för att bland annat säkerställa en säker utfart från kvartersmarken.

Byggstart på kvartersmark skedde kvartal 2021 och inflyttning beräknas till kvartal 4 2022. Byggstart för allmänna anläggningar (Nysätravägen) beräknas till kvartal 4 2022 och färdigställd anläggning till kvartal 1 2023.

Ombyggnad av Nysätravägen är en åtgärd som är nödvändig för fler stadsbyggnadsprojekt än det nu aktuella och är därför definierad som en övergripande sekundäranläggning som i sin helhet finansieras via exploateringsersättningar från dessa berörda projekt.

Ombyggnaden är kalkylerad till 3,3 miljoner kronor varav det nu aktuella stadsbyggnadsprojektet bidrar med 2 miljoner kronor.

Budget föreslås tilldelas för Gillevägen-Planiavägen 9992480 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt -1,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet har sedan tidigare beviljades men ej upparbetades medel, därav behöver inte budget sökas för hela det aktuella stadsbyggnadsprojektets del av den kalkylerade utbyggnadskostnaden för Nysätravägen.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Planiavägen är ett byggherreprojekt där Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24 i egenskap av ägare och exploatör utvecklar fastigheten Sicklaön 276:1 med ett flerbostadshus. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör 12 nya bostäder och lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och Nysätravägen.

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen (Sickla) fastighet Sicklaön 276:1, DP 627, vann laga kraft den 13 februari 2019. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål. Detaljplanen innebär även att del av Nysätravägen planlagts som allmän plats/gata. Utbyggnaden på allmän platsmark syftar till att förbättra anpassning och säkerhet i anslutning till Gillevägen, som trafikeras av bussar, samt anpassning till den nya utfarten från kvartersmarken.

Aktuell del av Nysätravägen ligger inom fastigheten Sicklaön 120:4 och ägs i dagsläget av Nysätra villaägareförening u.p.a. (utan personligt ansvar). Kommunen har hos lantmäteriet ansökt om fastighetsreglering med innebörden att den del av Sicklaön 120:4 som är planlagd som allmän platsmark/gata ska föras över till kommunens fastighet Sicklaön 40:12.

Ansökan handläggs för närvarande av lantmäteriet och beslut väntas under våren 2022. Inom ramen för lantmäteriförrättningen har lantmäteriet värderat marken och kommer i förrättningsbeslutet fastställa den ersättning kommunen ska betala till Villaägarföreningen.

Den 17 februari 2021 beviljades bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med tolv lägenheter. Utbyggnaden på kvartersmark påbörjades Q3 2021. Utbyggnaden inom allmän platsmark planeras påbörjas Q4 2022 och vara färdigställt Q1 2023.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Planiavägen har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra detaljplanen. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartersmark, en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

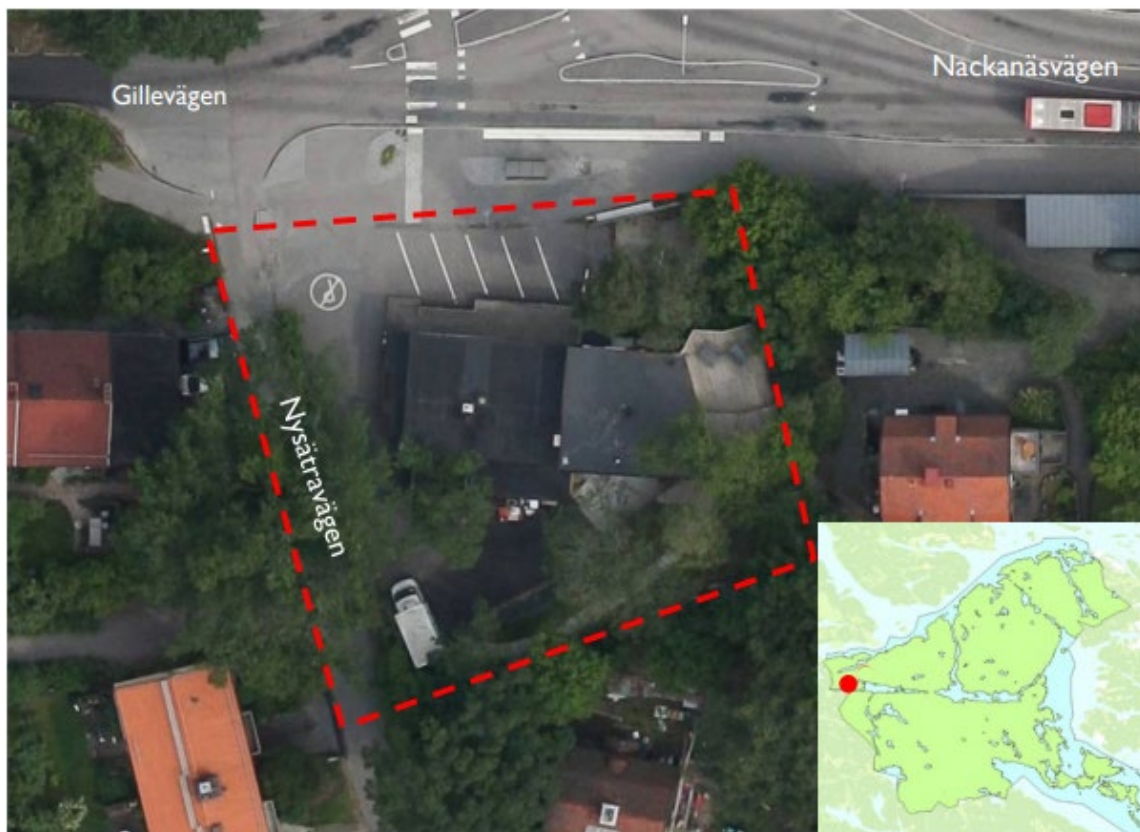


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen är ny- och omläggning av del av lokalgatan Nysätravägen i syfte att säkerställa en säker angöring till exploateringsområdet samt stärka skyddet och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter längs Gillevägen och väg 260. Arbetena på allmän plats utförs inom aktuellt projekt men är nödvändiga även för andra närliggande stadsbyggnadsprojekt.

Utbyggnaden beräknas starta kvartal 4 år 2022 och vara klar kvartal 1 år 2023. Tidplanen förutsätter att lantmäteriets beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft innan planerad byggstart. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder som avstängning av del av Nysätravägen och omlokalisering av trafik behövas. Vid utbyggnaden kommer åtkomst till

omkringliggande fastigheter säkerställas i erforderlig utsträckning men närboende riskerar uppleva störningar från buller och den tillfälliga trafikomläggningen när vägen byggs om.

På kvartersmark ska uppföras ett flerbostadshus med tolv lägenheter fördelade i två huskroppar som binds samman med en gemensam källarvåning och balkonger. Utbyggnaden påbörjades kvartal 3 2021 och beräknas vara klar för inflyttning kvartal 4 2022.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och dåvarande exploatören Onzo AB antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2017, bilaga 2.

Fastigheten som projektet omfattar har via bolagsförsäljning överlåtits till Kolfast Holding 2 AB som ingick ett hängavtal till exploateringsavtalet.

Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet, med innebörden att Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24 trädde in som part i exploateringsavtalet, antogs av kommunstyrelsen den 17 augusti 2021, § 162, se bilaga 3.

Projektering och utbyggnad av allmän plats samt byggnationer inom kvartersmark utgår från gällande exploateringsavtal. Byggnationerna inom kvartersmark utförs av Kolfastkoncernen, som ingår i interim byggstyrelse för bostadsrättsföreningen till dess att byggnationerna är slutbesiktigade.

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.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022-2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Planiavägen söker en utökning av budget om -1,6 kronor netto fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,7 miljoner kronor i investeringsutgifter, se tabell 1.

Den sökta budgeten ska användas för ombyggnad av Nysåtravägen, vilket är en åtgärd som är nödvändig för fler stadsbyggnadsprojekt än det nu aktuella och är därför definierad som en övergripande sekundäranläggning.

Projektet har sedan tidigare beviljade men ej upparbetade medel, därav behöver inte budget sökas för hela det aktuella stadsbyggnadsprojektets del av den kalkylerade utbyggnadskostnaden för Nysättravägen.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla Gillevägen/Planiavägen		4,9	-5,4	-0,5	0,1	-1,7	-1,6	5,0	-7,1	-2,1

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad tom 2020	4,9	-5,4	-0,5			0,0			0,0			0,0			0,0	4,9	-5,4	-0,5	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0	0,1	-1,6	-1,5	0,0	-0,1	-0,1			0,0			0,0	0,1	-1,7	-1,6	KF	aktuellt ärende
Total	4,9	-5,4	-0,5	0,1	-1,6	-1,5	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	-7,1	-2,1		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Sickla Gillevägen/Planiavägen	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Provisorier	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Sanering	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Rivning	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Summa	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Startpromemoria	2015-08-11	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 125
Antagen detaljplan	2017-12-11	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2022	Kommunstyrelsen
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 4, 2022	
Färdigställt (kvartersmark, klart för inflyttning)	Kvartal 4 2022	
Färdigställt (gata)	Kvartal 1 2023	
Slutredovisning	Kvartal 3 2023	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för ombyggnad av Nysåtravägen är en åtgärd som är nödvändig för fler stadsbyggnadsprojekt än det nu aktuella och är därför definierad som en övergripande sekundäranläggning som i sin helhet finansieras via exploateringsersättningar från dessa berörda projekt. Ombyggnaden är kalkylerad till 3,3 miljoner kronor varav det nu aktuella stadsbyggnadsprojektet bidrar med 2 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utbyggnaden av gatan syftar till att förbättra dess standard samt att anpassa höjdsättningen till kvartersmark och beroende fastigheter. Om utbyggnaden inte kan genomföras påverkas förutsättningarna för utbyggnaden på kvartersmarken på så vis att det kan bli svårigheter vid infarten till kvartersmark.

Alternativ till tilldelning av budget

Om budget till utbyggnad av gatan inte tilldelas behöver exploitören ändra projektering av utfart och entréer mot gatan.

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, kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Sickla Gillevägen/Planiavägen	0,1	0,1	0,02	0,02	202303

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms på sikt få goda konsekvenser för barn i och med att utbyggnaden på allmän plats bidrar till stärkt skydd och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter längs Gillevägen och väg 260, vilken utgör skolväg. Under utbyggnaden inom både kvartersmark och allmän platsmark kan barn påverkas negativt på grund av ökad mängd tung trafik samt störningar i form av buller och damning.

Bilagor

Bilaga 1	Utbyggnads-PM
Bilaga 2	Exploateringsavtal
Bilaga 3	Tilläggsavtal
Bilaga 3	Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Jarl
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten