

Kommunstyrelsen

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken – ökade projektkostnader inklusive förprojektering av gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, projektnummer 93102495, med - 3,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk från budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2022–2024. Detta fördelat på 5 miljoner kronor i inkomster och 8,2 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken söker budgetjustering om 5 miljoner kronor i inkomster och 8,2 miljoner kronor i utgifter för arbete fram till antagen detaljplan.

Utökad budget begärs för fördjupade utredningar och förprojektering av gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla. Projektet har också kostnadsökningar då ett mycket stort antal synpunkter inkom under samrådstiden och bebyggelseförslaget har omarbetats med anledning av länsstyrelsens yttrande. Intäkterna utgörs av planintäkter.

Projektets totala utgifter fram till antagen detaljplan bedöms nu uppgå till 19,3 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljade budget på 11,1 miljoner kronor och projektets intäkter bedöms till 14,3 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljad budget på 9,3 miljoner kronor. Projektets nettokostnad fram till antagen detaljplan bedöms bli - 3,2

miljoner kronor. Då kommunen får intäkter från markförsäljningar beräknas projektet generera ett överskott till kommunen om cirka 470 miljoner kronor.

Ärendet

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. Startpromemoriom för projektet godkändes i maj 2019 och projektdirektivet i september 2020. Ett förslag till detaljplan var ute för samråd under första kvartalet 2022.

Projektets huvudsakliga mål är att tillskapa cirka 450 nya bostäder och en förskola på 4-6 avdelningar. 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 bebyggelses bottenplan.

För Henriksdalsområdet som helhet ska även följande utredas inom ramen för arbetet med projekt Henriksdalsbacken, som är den första etappen i området:

- Möjligheten till en ny och genare koppling för gång- och cykeltrafikanter mellan Henriksdal och Sickla i form av en gång- och cykelbro, se preliminärt läge i bild 2 nedan.
- Möjligheten till en hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen.



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



Bild 2: Rödmarkerat område visar preliminär sträckning för gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla.

En markanvisning har redan genomförts i projektet och markanvisningsavtal tecknats med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) i maj 2020. Kommande markanvisningar planeras ske under tredje och fjärde kvartalen 2022. Markanvisningarna kommer ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Tidplan

Antagande av detaljplanen planeras ske kvartal 1 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns risk för överklagande. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 2 2025 och utbyggnaden beräknas preliminärt vara färdigställd 2031.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Medel tidiga skeden	2019-04-23	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
Projektdirektiv	2020-09-07	Stadsutvecklingsdirektör på delegation från kommunstyrelsen
Startpromemoria	2019-05-13	Exploateringschef och planchef på delegation från kommunstyrelsen
Beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet (inriktningsbeslut)	2021-10-25	Kommunstyrelsen

Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 2, 2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2031	
Slutredovisning	2031	Kommunstyrelsen

Tidigare budgetbeslut i stadsbyggnadsprojektet

Beslut om att tilldela projektet 5 miljoner kronor i utgifter, för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, togs i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 april 2019.

Beslut om att bevilja budget med 3,2 miljoner kronor i nettoinkomst, fördelat på 9,3 miljoner i inkomster och 6,1 miljoner kronor i utgifter, togs i kommunstyrelsen den 25 oktober 2021.

Tilldelning av budget

Sedan beslut togs om att bevilja budget för stadsbyggnadsprojektet har detaljplanen varit ute på samråd. Under samrådet inkom ett stort antal synpunkter, cirka 1650 stycken. Hanteringen av synpunkterna har inneburit en högre kostnad är prognostiserat för projektet. Med anledning av synpunkter som inkommit från länsstyrelsen har detaljplaneförslaget efter samrådet arbetats om, byggandshöjder sänkts på vissa ställen och volymerna omplacerats för att bättre passa in i terrängen och minska påverkan på befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget. Denna omarbetning har medfört att kostandsprognosen för framför allt detaljplanen och till viss del även för arbete med markanvisningen och förprojekteringen av allmänna anläggningar har ökat. De ökade kostnaderna för detaljplanearbete kommer i sin helhet täckas av planintäkter. Övriga kostnader finansieras via kommande markintäkter.

Parallellt med att detaljplanen tas fram utreds även möjligheten att bygga en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla. I den aktuella budgetförfrågan ingår medel om 1 miljon kronor för att gå vidare med fördjupade utredningar samt en förprojektering av gång- och cykelbron.

Med anledning av det som nämns ovan söks budgetjustering om -3,2 miljoner kronor netto fördelat på 5 miljoner kronor i inkomster och 8,2 miljoner kronor i utgifter, se tabell 1, rubrik "Förslag nytt beslut". Den nya projektbudgeten blir därmed 14,3 miljoner kronor i inkomster och 19,3 miljoner kronor i utgifter vilket ger ett projektnetto på -5 miljoner kronor, se tabell 1, rubrik "Ny projektbudget".

I tabell 2 nedan redovisas tidigare tilldelade medel på 5 miljoner kronor, tilldelning av utökad budget om 3,2 miljoner kronor i nettoinkomst samt aktuell budgetansökan fördelat på åren 2022 till 2024. Längst ned i tabell 2 finns även en prognos för hela stadsbyggnadsprojektet inklusive kommande genomförandebeslut. I den totala

projektprognosen redovisas inte prognostiserade intäkter från markförsäljningar och tomträttsavgälder och inte heller kostnader för detaljprojektering och utbyggnad av gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla.

Den sökta intäkten på fem miljoner utgörs av planintäkter. De kostnader som ska finansieras via planintäkter är arbete med att ta fram detaljplanen med tillhörande utredningar. Övriga kostnader om 3,2 miljoner som omfattas av denna budgetansökan utgörs av fördjupade utredningar och förprojektering av en gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla, arbete med markanvisningar som utförs innan antagen detaljplan, tidiga utredningar och viss förprojektering av allmänna anläggningar inom planområdet. I samband med kommande genomförandebeslut kommer ny budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt för rättsligt genomförande av markanvisningar.

För utbyggnad och detaljprojektering av gång- och cykelbron mellan Henriksdalsberget och Sickla skrivs ett separat genomförandebeslut med utbyggnadspromemoria och budgetbegäran fram. Detta med anledning av att gång- och cykelbron framöver bör bli ett eget projekt.

Den utökade budgeten söks från den av kommunfullmäktige fastställda budgetramen för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad vilken är satt till 1 039 miljoner kronor netto för år 2022–2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Tabell 1. Tillkommande medel, miljoner kronor.

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Henriksdalsbacken	9,3	-11,1	-1,8	5,0	-8,2	-3,2	14,3	-19,3	-5,0

Tabell 2. Medel per år, miljoner kronor.

	Budget ->2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Besluts- instans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,0		
Beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet (inriktningsbeslut)	1,6	-2,0	-0,4	7,2	-2,9	4,3	0,4	-1,2	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	-6,1	3,2	KS	2021-10-25
Ansökan om utökad budget för bl.a. GC-bro (rev. inriktningsbeslut)	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,8	-4,8	4,6	-1,7	2,9	0,4	-1,7	-1,4	0,0	0,0	0,0	5,0	-8,2	-3,2	KS	Aktuellt ärende
Total	1,6	-7,0	-5,4	7,2	-7,7	-0,4	5,0	-2,9	2,1	0,4	-1,7	-1,4	0,0	0,0	0,0	14,3	-19,3	-5,0		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt			Besluts- instans	Datum	
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Genomförandebeslut		0,0		0,0		0,0		-6,9	-6,9	0,1	-174,5	-174,4	0,1	-181,4	-181,3	KF	Ej beslutat ännu			
Total	1,6	-7,0	-5,4	7,2	-7,7	-0,4	5,0	-2,9	2,1	0,4	-8,6	-8,2	0,1	-174,5	-174,4	14,4	-200,7	-186,3		

Driftkostnaderna i tabell 3 nedan utgörs dels av detaljplanekostnader fram till antagen detaljplan dels av övriga driftkostnader som avser den fördjupade utredningen och förprojektering av gång- och cykelbron. Tabellen redovisar den årsvisa fördelningen av tillkommande medel enligt aktuell ansökan.

Tabell 3. Driftsposter för projektet, miljoner kronor.

Henriksdalsbacken	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,0	-1,2	-0,4	0,0	-3,6
Övr driftskostnader	-0,5	-0,5	0,0	0,0	-1,0
Detaljplaneintäkter	0,0	4,6	0,4	0,0	5,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-2,5	2,9	0,0	0,0	0,4

Ekonomiska konsekvenser

Den största intäkten i projektet utgörs av en markintäkt på cirka 580 miljoner kronor för försäljning av kommunal mark om cirka 30 000 kvadratmeter BTA bostäder med fri upplåtelseform. Intäkter i form av tomträttsavgälder prognostiseras till cirka 75 miljoner kronor utifrån cirka 10 000 kvadratmeter BTA bostäder avsedda för hyreslägenheter. Projektets totala markintäkter uppgår därmed till cirka 655 miljoner kronor.

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 Henriksdalsbacken. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har i ett tidigt skede prognostiserats uppgå till drygt 180 miljoner kronor. I dessa 180 miljoner kronor ingår ej kostnad för detaljprojektering och utbyggnad av en gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla. Beslut om budget för detta tas i ett separat genomförandebeslut då det är ett omfattande projekt och inte ingår i projekt- eller planområdet för Henriksdalsbacken.

Stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 470 miljoner kronor.

Risker vid uteblivet eller försenat beslut om budgetjustering

Om tilldelning av utökad budget inte medges så kommer detaljplanarbetet behöva avbrytas och projektet pausas eller stoppas.

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 470 miljoner kronor innebär ett avbrytande av

projektet att kommunen går miste om en stor 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

Stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- eller driftkostnader för natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Konsekvenser för barn

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet innebär att ungefär 450 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.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Anna Sterud
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten

Jessica Sjölund
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka