

2024-11-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00650

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Moranviken, fastigheten Skogsö 12:1, Saltsjöbaden

Startpromemoria, principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Moranviken enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Moranviken Marina Fastigheter AB för fastigheten Skogsö 12:1 och del av fastigheterna Skogsö 2:24, Baggensudden 2:1 och Igelboda 2:1 inom stadsbyggnadsprojekt Moranviken, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Moranviken med 0,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026 samt för 2027 och framåt. Detta fördelat på 5,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,6 miljoner kronor i investeringsutgifter för perioden 2024-2026. Och för perioden 2027 och framåt 1,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Moranviken, beläget inom det nuvarande båtvarvsområdet, vid Skogsövägen i Saltsjöbaden. Inriktningsbeslutet innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för att starta stadsbyggnadsprojektet och arbete med att ta fram en ny detaljplan.

Projektet syftar till att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse så som radhus, parhus och ett fåtal mindre flerbostadshus på det nuvarande båtvarvsområdet inom fastigheten Skogsö 12:1 samt bekräfta nuvarande användning som småbåtshamn inom vattenområdet. Exploatören är markägare till större delen av området, fastigheten Skogsö 12:1, resterande delar ägs av kommunen.

Parterna är i föreslagen principöverenskommelse överens om att inriktningen i projektet är att nya anläggningar så som gator, vägar och parker inom projektområdet inte ska utgöra kommunala allmänna anläggningar.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Moranviken en budget om 0,4 miljoner kronor netto fördelat på 6,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 6,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att bidra till attraktiva livsmiljöer i hela Nacka med blandad bebyggelse och en självfinansierad stadsutveckling.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Moranviken har tagits fram, vilket innehåller inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Projektområdet är beläget i Saltsjöbaden och utgör idag ett båtvarvsområde som fastighetsägaren önskar omvandla till ett bostadsområde med blandad bebyggelse i form av radhus och lägenheter. I kommunens översiktsplan beskrivs det att denna del av Saltsjöbaden karaktäriseras av småskalig bebyggelse med låg exploateringsgrad som i huvudsak bör behållas.

Exploatören är markägare till större delen av projektområdet, fastigheten Skogsö 12:1 angränsande mark delar ägs av kommunen.

Detaljplanen ska bidra till området med bostäder som ett komplement till redan befintlig bebyggelse. I närområdet återfinns Saltsjöbanan och annan service. Platsen är tillgänglig via befintlig kollektivtrafik, bil samt som fotgängare och cyklist. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att utreda möjligheten till småskalig bostadsbebyggelse som bidrar till en god och attraktiv boendemiljö. Inriktningen för detaljplanarbetet är att nya gator, vägar, parker inom projektområdet inte ska vara kommunala allmänna anläggningar. Projektets utformning behöver anpassas så att större investeringar i

befintlig kommunal infrastruktur ej ska behöva ske. Detaljplanearbetet förväntas påbörjas 2025 och projektet förväntas vara klart och färdig inflyttat till år 2031.

Exploatören fick den 17 mars 2021 ett positivt planbesked för utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Föreslagen markanvändning var bostäder. Kommunen planerar nu för framtagande av ny detaljplan och därmed behöver projektet ett inriktningsbeslut för att starta ett stadsbyggnadsprojekt.



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

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Moranviken har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med båtvarvsverksamhet till ett bostadsområde med småskalig bostadsbebyggelse, till exempel radhus, parhus och ett fåtal mindre flerbostadshus. Detaljplanen ska även bekräfta befintlig användning av småbåtshamn inom exploatörens fastighet i vattenområdet samt inom kommunalt angränsande vattenområde.

Exploatörens förslag för utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 i tidigt skede omfattar cirka 56 lägenheter och 44 radhus motsvarande cirka 14 000 BTA och exploatören föreslår även att möjliggöra för några lokaler.

Utveckling av området kräver att en ny detaljplan antas. Exploatören ersätter kommunens kostnader för framtagande av detaljplanen vilket har reglerats i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef.

Förslag till startpromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Principöverenskommelse

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan Moranviken Marina Fastigheter AB och kommunen. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Parterna är överens om att inriktningen i projektet är att nya gator, vägar, parker inom projektområdet inte ska vara kommunala allmänna anläggningar. Principöverenskommelsen reglerar dock även det fall om det skulle bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och huvudprincipen är då att exploatören bygger ut allmän plats och överlämnar anläggningarna till kommunen. Vidare är parterna överens om att utreda om det är lämpligt att planlägga delar av den kommunala mark som angränsar till exploatörens fastighet Skogsö 12:1. Parterna är överens om att om den kommunala marken planläggs ska marköverlåtelse ske till marknadsmässigt pris, detta kommer regleras vidare i exploateringsavtalet.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplan kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet om så är fallet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Projektet har inför inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas starta 2025 och antagande bedöms kunna ske 2027. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2029 och vara färdigställt 2031. Utbyggnad av området kan komma att ske i etapper.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Kvartal 4, 2024	1 år från utredningsbeslut
Antagen detaljplan	Kvartal 3, 2027	3 år från planstart
Genomförandebeslut	Kvartal 3, 2027	3 år från inriktningsbeslut
Byggstart	Kvartal 1, 2029	När DP vunnit laga kraft
Färdigställt (bela projektet klart för inflyttning)	Kvartal 2, 2031	2,5 år från byggstart
Slutredovisning	Kvartal 2, 2031	Samtidigt som projektet är färdigställt

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 budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Totalt
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Moranviken	0,0	-0,4	-0,4	6,9	-6,5	0,4	6,9	-6,9	0,0	

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Moranviken	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	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad i																				
tidigt skede	0,0	-0,4	-0,4	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	-0,4	-0,4	0,0	Projektdirektiv
Utredningsbeslut	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS
Inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,7	-0,3	0,4	2,7	-2,7	0,0	1,6	-1,6	0,0	1,9	-1,9	0,0	6,9	-6,5	0,4	0,0	KS
Total	0,0	-0,4	-0,4	0,7	-0,3	0,4	2,7	-2,7	0,0	1,6	-1,6	0,0	1,9	-1,9	0,0	6,9	-6,9	0,0		aktuellt ärende

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Moranviken	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,3	-2,7	-1,6	-1,9	-6,5
Övr driftskostnader	0	0	0	0	0
Detaljplaneintäkter	0,7	2,7	1,6	1,9	6,9
Övr driftsintäkter	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0,4

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett netto om 0 miljoner kronor för kommunen. Vid eventuell försäljning av kommunal mark, vilket ska utredas i kommande detaljplaneprocess, kan projektet medföra en markförsäljningsintäkt.

Projektet är finansierat av exploitören som ersätter kostnader för arbete med att ta fram start-pm, principöverenskommelse och underlag för budget. Intäkter för arbetet innan ingånget planavtal ersätts genom principöverenskommelsen och kommande kostnader för planarbete ersätts genom upprättat planavtal.

Då projektet har som inriktning att projektet inte ska medföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kommer projektet inte heller generera ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. Detta förutsätter dock att detaljplanen kan antas utan kommunalt huvudmannaskap. Om det kommer att krävas åtgärder på anslutande kommunala anläggningar ska exploitören ersätta kommunen för uppkomna kostnader för att åtgärda detta, detta kommer regleras i kommande exploateringsavtal.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om projektet inte tilldelas någon budget kan arbetet med att ta fram en ny detaljplan inte påbörjas.

Alternativ till tilldelning av budget

Ett alternativ till att tilldela hela budgeten för detaljplaneskedet är att initialt enbart tilldela budget för att ta fram underlag för ett samråd för detaljplanen. Konsekvensen skulle innebära högre administrativa kostnader för stadsbyggnadsprojektet och en förlängd tidsplan för planarbetet.

Konsekvenser för barn

Med ny bostadsbebyggelse istället för ett verksamhetsområde kommer platsen bli mer tillgänglig för barn att röra sig, vistas och bo inom. Av särskild betydelse kommer de gröna ytorna på bostadsgårdar och gator inom kvartersmark att vara. Större naturområden finns tillgängliga i närområdet och tillgängligheten till dessa kan säkerställas för barn genom trygga och säkra passager över bilvägar.

På Skogsövägen passerar bussar och det finns trafikseparerade gångstråk. Med en ökad mängd trafikrörelser till och från det nya bostadsområdet samt barn som bor och rör sig inom och utanför det tillkommande bostadsområdet, bland annat till och från skola och aktiviteter, kan det finnas anledning att behöva se över gång- och cykelstråk samt säkra passager.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-11-15

Bilaga 1 Start-PM

Bilaga 2 Principöverenskommelse

Bilaga 3 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattson
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Sara Hagelin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Kristina Nitsch
Planarkitekt
Planenheten