

Reviderad 2021-05-31  
2021-05-17

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2020/321 (plan)  
KFKS 2020/1038 (expl)  
KFKS 2020/747 (mål &  
budget)

Projekt Tryckluftsfabriken  
Utökat planförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Inriktningsbeslut för Tryckluftsfabriken i Sickla köpkvarter, stadsbyggnadsprojekt för arbetsplatser, bostäder och handel samt detaljplan, fastigheten Sicklaön 83:22 m.fl., västra Sicklaön**

*Antagande av startpromemoria, godkännande av principöverenskommelse samt tilldelning av budget för detaljplanearbete och utredningsarbete.*

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken enligt bilaga 1 till detta ärende, och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för Tryckluftsfabriken 93103172 omfattande utgifter om 21,4 miljoner kronor och inkomster om 21,7 miljoner kronor.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka Stad år 2021-2023 på 366 miljoner kronor netto, detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

3. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Sickla Industrifastigheter KB för fastigheten Sicklaön 83:22 inom stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken, enligt bilaga 2 till detta ärende.



## Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken omfattar den östra delen av Sickla köp kvarter i Sickla och utgörs i huvudsak av mark ägd av Atrium Ljungberg AB genom Sickla industrifastigheter KB. Området, som ligger i direkt anslutning till Sicklas framtida tunnelbanestation, redovisas för framtida bebyggelseutveckling i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt och kollektivtrafiknära läge som bidrar till att Sickla som stadsdel utvecklas till en tydligare regional nod för arbetsplatser. Detta genom att skapa förutsättningar för tillkommande bebyggelse för arbetsplatser, bostäder och verksamheter samt offentliga platser.

Framtagande av detaljplan samt genomförande av projektet ska bekostas av fastighetsägaren och därmed beräknas projektet vara kostnadsneutralt för kommunen. Dock innebär en ökad mängd allmänna anläggningar att kapitaltjänst-, samt drift- och underhållskostnader kommer öka. Vidare kommer projektet att bidra till finansieringen av allmänna anläggningar, tunnelbanans utbyggnad och Saltsjöbanans upphöjning. Projektet bedöms ha goda möjligheter att bidra positivt för barn och ungdomar, detta är en av flera viktiga frågor som kommer studeras under planarbetet.

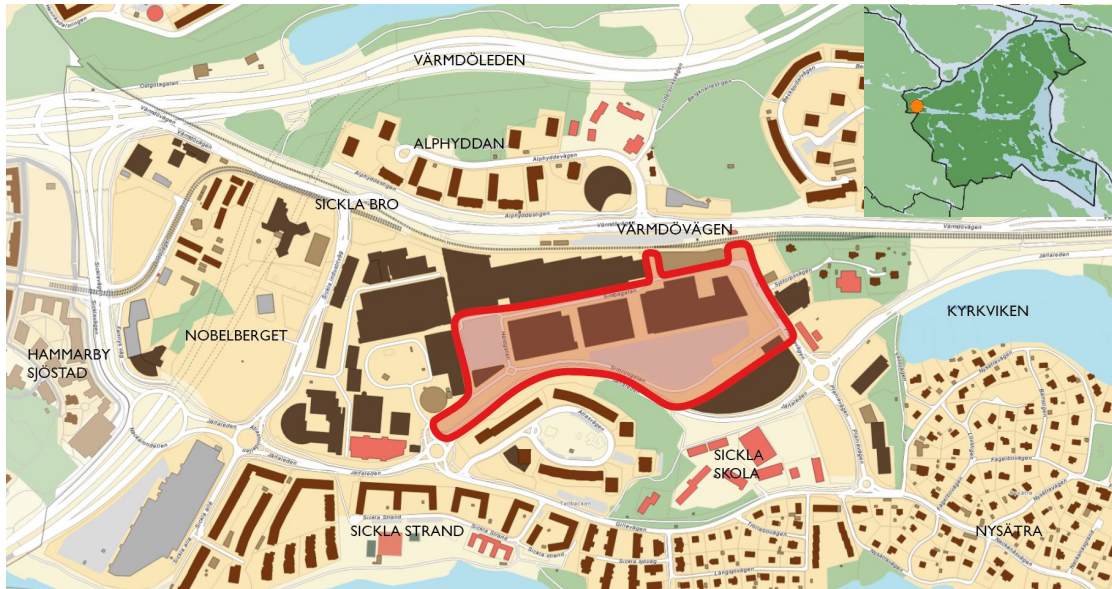
Ett förslag till inriktningsbeslut för projektet har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria (start-PM) som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper, samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Det ska noteras att tjänsteskrivelsen har reviderats den 31 maj 2021 då kommunstyrelsens stadsutvecklingsskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsens utan eget ställningstagande varför det har skett en justering av beslutsmeningarna.

## Ärendet

Över tid har markanvändningen i Sicklaområdet präglats av en kontinuerlig utveckling där en lantlig miljö har ersatts av industrier som i sin tur omvandlats till ett område för i huvudsak handel och arbetsplatser. Marken är privatägd och ägs av Sickla industrifastigheter KB, som är helägt av Atrium Ljungberg AB. Fastighetsägaren har nu initierat ett utvecklingsarbete för östra delen av det som idag utgör Sickla köp kvarter, se kartbild nedan. Utvecklingsidéerna från fastighetsägaren bedöms vara förenliga med Nackas översiktsplan och i övrigt lämpliga att pröva i en detaljplaneprocess.

Fortsatt arbete med detaljplan och genomförande föreslås ske inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt och därför har aktuellt förslag till inriktningsbeslut tagits fram. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria (start-PM) som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga

ansvars- och kostnadsprinciper, samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.



Rödmarkerat område visar planområdets preliminära avgränsning. Instickskartan till höger visar områdets geografiska läge.

### Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med markparkeringar och låga verkstadsbyggnader till en tät stadsbebyggelse med kvarter för kontor och bostäder med verksamheter i bottenvåningarna. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt och kollektivtrafknära läge som bidrar till att Sickla som stadsdel utvecklas till en tydligare regional nod för arbetsplatser. Detta genom att skapa förutsättningar för tillkommande bebyggelse för arbetsplatser, bostäder och verksamheter samt offentliga platser, i enlighet med Nacka kommuns översiktsplan och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. En tidig bedömning är att området som helhet har förutsättningar att inrymma cirka 500 nya bostäder och upp till cirka 7000 arbetsplatser.

Ett omfattande projekt som detta förutsätter att en mängd frågor studeras, analyseras och bedöms inom ramen för detaljplaneprocessen. Några viktiga frågor att studera är vilken exploateringsgrad som är lämplig, omfattning av allmän plats, dagvatten, markföroreningar, trygghetsfrågor samt hantering av intressen för en framtida Östlig förbindelse. En nära samordning med andra pågående projekt kommer vara av stor vikt.

Detaljplaneavtal som reglerar kostnader för planarbetet kommer att tecknas mellan Nacka kommun och fastighetsägaren Sickla Industrifastigheter KB i samband med beslut om start-PM. Enligt detaljplaneavtalet finansieras planläggningskostnaderna inklusive kommunens interna administrativa kostnader av fastighetsägaren.

Förslag till startpromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### **Principöverenskommelse**

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan fastighetsägaren och Nacka kommun. Principöverenskommelsen syftar bland annat till att reglera kostnader för utredning och utförande av allmän plats samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I principöverenskommelsen avtalar kommunen och fastighetsägaren bland annat om att utbyggnad inom planområdet ska ske etappvis och i enlighet med kommunens genomförandeplanering. Huvudsakligt innehåll i övrigt består i att exploatören ska erlägga ersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering för tunnelbanans utbyggnad till Nacka kommun enligt de principer som gäller vid tecknande av exploateringsavtal. Därutöver ska exploatören erlägga bidrag till kommunen för Saltsjöbanans upphöjning. Exploatören ska även ersätta kommunen enligt löpande räkning för den tid som kommunen lägger ner med anledning av detaljplanen och utredningar gällande allmän plats. Exploatören ska vidare överlämna blivande allmän platsmark samt upplåta eventuella servitutsområden till kommunen utan ersättning. I övrigt innehåller principöverenskommelsen vanligt förekommande villkor för principöverenskommelser inom Nacka kommun såsom att exploatören ska bidra till ”konsten att skapa stad”. För genomförandet av detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av den nya detaljplanen.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

### **Tilldelning av budget**

#### **Budgetram för Nacka stad**

Kommunfullmäktige har den 20 april 2020 fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med 366 miljoner kronor netto för åren 2021–2023. Detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103370, 93103371 och 93103372.

#### **Budget för stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken**

Budget föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken, projektnummer 93103172, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt inom Exploateringsenheten Nacka stad för år 2021–2023. Sökt budget avser både delprojekt detaljplan och delprojekt allmänna anläggningar och omfattar utgifter om 21,4 miljoner kronor och intäkter om 21,7 miljoner kronor, fördelat enligt följande:

Delprojekt detaljplan, projektnummer 86103859, tilldelas budget omfattande utgifter i form av plankostnader om 9,1 miljoner kronor och intäkter i form av planintäkter om 9,4 miljoner kronor.

Delprojekt allmänna anläggningar, projektnummer 97103836, tilldelas budget omfattande utgifter i form av resurs- och utredningskostnader om 12,3 miljoner kronor och intäkter i form av ersättning för nedlagda kostnader om 12,3 miljoner kronor.

Nettoinvesteringen tas i anspråk från den av kommunfullmäktige beslutade budgetramen för stadsbyggnadsprojekt inom Exploateringsenheten Nacka stad år 2021–2023.

### **Budget för delprojekt detaljplan**

Kostnaderna för detaljplanarbetet har beräknats till 9,4 miljoner kronor. Dessa kostnader ska fullt ut bäras av fastighetsägaren. Projektet beviljades på delegation en utredningsbudget om 0,3 miljoner kronor i samband med framtagande av projektdirektiv. Sökt budget uppgår därför till 9,1 miljoner kronor i utgifter och 9,4 miljoner kronor i intäkter. Eftersom fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader för planarbetet beräknas delprojekt Detaljplan vara kostnadsneutralt för kommunen.

Utgifterna avser detaljplanearbete från och med 2021 fram till antagen detaljplan samt tidigare upparbetade kostnader för uppstarts- och initieringsarbete. Intäkterna avser ersättning för upparbetade kostnader och kommande kostnader för detaljplanarbetet.

Redan nedlagda kostnader uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor och utgörs av kommunens nedlagda arbetstid för uppstarts- och initieringsarbete.

### **Budget för delprojekt allmänna anläggningar**

Sökt budget för delprojekt allmänna anläggningar avser i huvudsak kommunens eget arbete såsom kostnader för projektledning, samordning, granskning och administration. Budgeten innehåller även utrymme för projektering av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet. Samtliga dessa kostnader ska fullt ut bäras av fastighetsägaren. Sökt budget uppgår till 12,3 miljoner kronor i utgifter och 12,3 miljoner kronor i intäkter. Eftersom fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader för projektet beräknas även delprojekt allmänna anläggningar vara kostnadsneutralt för kommunen. Utgifterna avser arbete från och med 2021 och fram till genomförandebeslut.

### **Budgetkonsekvenser**

*Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1*

HP Tryckluftsfabriken	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i Mål och budget 2021-2023	326	-692	-366
Tilldelning budget Tryckluftsfabriken	21,7	-21,4	0,3

Tabellen ovan visar budgetram för år 2021-2023 och projektets totala budget. Det positiva nettot för projektet utgörs av redan beviljad budget.

Tabell 2, fördelning av tilldelad budget

Projektnamn	Tidigare beviljad budget			Upparbetat			Årsbudget						Årsprgnos 2024=>			Totalt					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2021		2022		2023		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Tryckluftsfabriken	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-1,2	-1,2	5,5	-4,0	1,5	8,4	-8,4	0,0	7,8	-7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7	-21,4	0,3
Summa	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-1,2	-1,2	5,5	-4,0	1,5	8,4	-8,4	0,0	7,8	-7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7	-21,4	0,3

Tabellen ovan visar när utgifter och inkomster bedöms falla ut. Såsom redan nämnts bedöms delprojekten detaljplan och allmänna anläggningar vara kostnadsneutrala för kommunen.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Projekt	Total	t om 2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-21,4	-1,2	-4,0	-8,4	-7,8	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-11,9	-1,2	-4,0	-3,9	-2,8	0
Övriga kostnader	-9,5	0	0	-4,5	-5	0
Total investeringsinkomst	21,7	0	5,5	8,4	7,8	0
<b>Netto</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om sökt budget inte beviljas eller senareläggs behöver detaljplanarbetet pausas eller avbrytas. Ett pausat eller avbrutet detaljplanarbete innebär att tillskottet av bostäder och arbetsplatser senareläggs eller uteblir.

### Alternativ till tilldelning av budget

Om budget inte tilldelas för stadsbyggnadsprojektet kan ny detaljplan för området inte tas fram och genomförandeplanering inte påbörjas.

### Påverkan på annan nämnd

Investeringar i allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- och driftkostnader för natur- och trafiknämnden. De allmänna anläggningarna som planeras avses överlämnas till natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerheter gällande framtida drift- och kapitalkostnader.

Drift- och underhållskostnader för allmän plats bedöms uppgå till 1,2 miljoner kronor men behöver studeras och preciseras vidare under fortsatt arbete eftersom innehåll i och omfattning av allmänna anläggningar inte klarlagts i detta tidiga skede. Projektet kommer



även generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas uppgå till 4,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något till följd av avskrivningar. Angivna kostnader avseende allmän plats är baserade på cirka 1 000 meter gata och gångfartsgata, ett torg och en park.

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum
Allmän plats inom projektområdet	4,6 mnkr	4,6 mnkr	1,2 mnkr	1,2 mnkr	2026 och 2028 med lika delar
<b>Summa</b>					

*Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4*

Projektnamn, nummer	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Engångsdriftskostnader för projektet är inte aktuell att redovisa för närvarande eftersom sökt budget avser detaljplanefasen.

### Genomförandefrågor

Utbyggnad inom området förutsätts ske etappvis med start i områdets västra del. En utgångspunkt vid genomförandet är att utbyggnaden sker i takt med utbyggnad av allmänna anläggningar. Produktionsstart i områdets östra del planeras därför ske när erforderlig kapacitet i ledningssystem är utbyggd, preliminärt 2028. I det fortsatta arbetet behöver etappindelning utredas vidare och preciseras.

### Tidplan

Detaljplanprocessen förväntas enligt en schablonuppskattning för planläggning i Nacka stad ta tre år. Utifrån det förarbete som har gjorts i projektet bedöms det finnas förutsättningar för en snabbare planprocess om cirka 2,5 år vilket skulle innebära ett antagande av detaljplanen under fjärde kvartalet 2023. En mer detaljerad tidplan tas fram i inledningen av projektet. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns risk för överklagande.

Utbyggnad inom områdets västra del avses ske i etapper med en första produktionsstart när detaljplanen har vunnit laga kraft. Produktionsstart inom den östra delen av projektområdet bedöms tidigast vara möjlig 2028.

## **Beredning**

I tjänsteskrivelsen av den 17 maj 2021 angavs bland annat att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att anta startspromemoria med stöd av delegation. Eftersom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande har tjänsteskrivelsen reviderats såtillvida att beslutsmeningen har justerats så att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte fattar något beslut i ärendet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen eftersom fastighetsägaren ska svara för samtliga kostnader förknippade med detaljplanearbetet samt kostnader avseende allmän plats inom projektområdet. Fastighetsägaren ska även erlagga ersättning för allmänna anläggningar utanför projektområdet, bidra till Saltsjöbanans upphöjning och erlagga medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad till Nacka kommun. Eftersom projektområdet består av privatägd mark, med undantag av mindre del befintlig gata, kommer kommunen inte ha några intäkter från markförsäljning.

Investeringsinkomster för utbyggnad av allmän plats uppskattas till cirka 140 miljoner kronor. Detta belopp är baserat på fastighetsägarens tidiga bedömning av möjlig ny bebyggelse inom området och gällande beslut om exploateringsersättning. Slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och exploateringsersättning ska erläggas enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tecknande av exploateringsavtal. Innan exploateringsavtal tecknas förväntas nytt beslut om exploateringsersättning ha fattats. Angivet belopp är därmed en grov uppskattning som kommer att revideras.

Belopp för bidrag till Saltsjöbanans upphöjning ska preciseras under fortsatt arbete och slås fast i kommande exploateringsavtal. Medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad till Nacka kommun uppskattas till cirka 90 miljoner kronor. Även denna uppskattning är preliminär eftersom också den är baserad på exploatörens tidiga bedömning av ny bebyggelse samt gällande beslut för medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad. Slutligt belopp ska baseras på den exploatering som detaljplanen möjliggör och det beslut om medfinansiering som gäller vid tecknande av exploateringsavtal. Innan exploateringsavtal tecknas förväntas nytt beslut om medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad till Nacka ha fattats. Därmed är även angivet belopp för medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad en grov uppskattning som kommer att revideras.

Projektet förväntas innebära en ökning av kommunens kostnader för drift- och underhåll samt kapitaltjänstkostnader. Projektområdet avses utvecklas till en tät stadsmiljö vilket generellt sett innebär högre nyttjandegrad och därmed högre driftskostnader för allmän



plats jämfört med perifera områden. Detaljutformning av allmän plats påverkar dessa kostnader vilket ska beaktas under det fortsatta arbetet. Projektet bedöms bidra till målet om en stadsbyggnadsekonomi i balans.

### **Konsekvenser för barn**

På övergripande nivå bedöms det finnas förutsättningar för projektet att bidra positivt för barn och ungdomar. Bland annat eftersom nuvarande hårdgjorda parkeringsytor föreslås ersättas av garageplatser och ett tydligare gångstråk planeras i riktning mot Sickla skola. Fler bostäder i närhet till kollektivtrafik och väl utformade stadsrum är exempel på sådant som bra för alla, inte minst barn och unga. En blandning av bostäder och verksamheter ger förutsättningar för att stadsmiljön befolkas under olika tider på dygnet vilket kan bidra till en upplevelse av ökad trygghet.

### **Bilagor**

- Bilaga 1      Start-PM  
Bilaga 2      Förslag till Principöverenskommelse

Christina Gerremo  
t f Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Hanna Flygt  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Jerk Allvar  
Planarkitekt  
Planenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning

Lejla Lindh  
Byggprojektledare  
Enheten Bygg och Anläggning