

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Södra Nacka strand, detaljplan 4

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Södra Nacka strand, detaljplan 4, 99923900 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 2 och 3 nedan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Södra Nacka strand, detaljplan 4, 99923900 med -13,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2023. Detta fördelat på 8,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 22,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Södra Nacka strand, detaljplan 4, 99923900 med -57,6 miljoner kronor netto för år 2024 och framåt. Detta fördelat på 86,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 144 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Ett förslag till genomförandebeslut, vilket omfattar en utbyggnadspromemoria samt en begäran om budget för genomförande av detaljplan, har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4. Exploateringsavtalet antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2017 och detaljplanen vann laga kraft i januari 2019.

Stadsbyggnadsprojektet är ett av flera projekt inom programområdet Nacka strand vars syfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse, verksamheter och offentliga rum som bidrar till att skapa en stark identitet och egen attraktionskraft i Nacka strand.

Stadsbyggnadsprojektet möjliggör cirka 350 bostäder och 6000 kvadratmeter verksamheter samt möjliggör kommunalt övertagande av allmän plats.

Utbyggnadspromemorian beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar, vilka består av gator, torg och parker samt utbyggnad på kvartersmark. Utbyggnad av bostadsbebyggelse på kvartersmark pågår redan inom planområdet och utbyggnaden av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under första kvartalet 2022.

Budget föreslås tilldelas för Södra Nacka strand, detaljplan 4, 99923900 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, samt av kommunfullmäktige för år 2024 och framåt, med totalt -71,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 94,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 166,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgeten ska täcka kostnader för projektering och utbyggnad av allmän plats samt projektledning och styrning.

Stadsbyggnadsprojektets totala ekonomi generera ett negativt netto om cirka -50,1 miljoner kronor. Tillsammans med exploateringsersättning från intilliggande stadsbyggnadsprojekt samt marktäkter från detaljplan 7 i Nacka strand erhåller kommunen till sist ett positivt netto. Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 1,4 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,5 miljoner kronor.

Ärendet



Figur 1. Orangemarkerat område visar planområdet för Södra Nacka strand, detaljplan 4. Instickskartan visar områdets geografiska läge.



Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4 har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som har vunnit laga kraft. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria, som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnad på kvartersmark, samt en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Beslutet omfattar inte exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojektet då kommunfullmäktige antog detta avtal den 11 december 2017. I januari 2019 vann detaljplanen för Södra Nacka strand, detaljplan 4 laga kraft.

Södra Nacka strand, detaljplan 4 är ett av flera stadsbyggnadsprojekt inom programområdet för Nacka strand, vars övergripande syfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse, verksamheter och offentliga rum som bidrar till att skapa en stark identitet och egen attraktionskraft i Nacka strand. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör cirka 350 bostäder och 6000 kvadratmeter verksamheter. Syftet är också att möjliggöra kommunalt övertagande av allmän plats eftersom huvuddelen av området sedan länge har ägts av en privat fastighetsägare och haft enskilt huvudmannaskap. I samband med planläggningen av Södra Nacka strand, detaljplan 4, såldes kvartersmarken till flera olika fastighetsbolag, vilka är parter i tecknat exploateringsavtal. Enligt gällande exploateringsavtal ska den allmänna platsen övertas av kommunen och få kommunalt huvudmannaskap. Inom Södra Nacka strand, detaljplan 4 finns mark planlagd för förskoleändamål. Marken planeras att markanvisas av kommunen inom det närmaste året.

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gator, torg och parker, och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler samt förskola.

Byggnation på kvartersmark startade under 2020 i samband med att Besqab AB påbörjade sin bostadsbebyggelse inom området och första inflyttningen planeras att ske under 2022. Utbyggnad på kvartersmark inom planområdet beräknas pågå fram till 2030. Utbyggnad av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under kvartal 1 2022 och slutförs i samband med färdigställande av kvartersmarken omkring 2030.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom Södra Nacka strand, detaljplan 4 är gator, torg och parker. Det befintliga gatunätet ska i huvudsak vara utformat som idag men Tändkulevägen, i västra delen av området, förlängs ovan Nacka strandtunneln tills den möter Enspännarvägen i öst. Utbyggnad av allmänna anläggningar utförs av kommunen, undantaget en trappa som byggs ut av den exploatör som bygger bostäder intill.

Projektering av allmänna anläggningar inom detaljplan 4 pågår sedan slutet av 2019 och beräknas klart under 2022. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna beräknas starta kvartal 1 år 2022 och vara klart kvartal 2 år 2030. Utbyggnadstakten anpassas till



byggnationen av nya bostäder vilken pågår fram till 2030. Tiderna för utbyggnaden kommer att behöva anpassas till utbyggnad på kvartersmark varav tiderna kan komma att ändras.

Under byggtiden kommer provisoriska anläggningar och åtgärder att behöva genomföras och närboende kan uppleva störningar i form av buller, vibration och trafikomläggningar.

På kvartersmark ska bostäder och verksamheter byggas. Utbyggnad av bostäder startade under 2020 av exploatören Besqab AB och beräknas pågå till kvartal 4 2023. Byggstart på nästkommande kvartersmark för bostadsändamål beräknas starta av Klöver AB under 2026 och pågå fram till kvartal 4 2030. Fastighetsägaren Alecta har ännu inte planerat när utbyggnad på kvartersmark för centrum- och kontorsändamål intill Nackamässan ska ske. Kommunens kvartersmark avsedd för förskoleändamål planeras att markanvisas under 2022.

Viktigt avtal som redan har tecknats är gällande exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4. Avtal som återstår att teckna är genomförandeval med alla ledningsägare.

Inom ramen för Konsten att skapa stad planeras en medborgardialog och medskapandeprocess för att utveckla naturområdet Västra Hällmarksparken tillsammans med de som ska använda platsen. Dialogen planeras att genomföras under kvartal 1 år 2022. Kommunen bekostar medborgardialog och medskapandeprocessen, medan parterna i Exploateringsavtalet bekostar projektering och utförande.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, se bilaga 1.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4, antogs av Kommunfullmäktige den 11 december 2017 (KFKS 2017/900). Pågående utveckling inom Södra Nacka strand utgår från det gällande exploateringsavtalet, där den bilagda systemhandlingen ligger som grund för projekteringen av allmänna anläggningar.

Tilldelning av budget

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

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgettram 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.



Den del av nettoinvesteringen som avser år 2024 och framåt beviljas utanför budgetram för stadsbyggnadsprojekt beslutad i Mål & Budget 2021–2023, se tabell 2.

Stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4, söker budget för totalt 94,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 166,2 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket blir -71,5 miljoner kronor netto. Den sökta budgeten ska användas för utbyggnad av allmänna anläggningar, för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt för arbete med markanvisning av en förskoletomt. Projektet har sedan tidigare beviljats 13,5 miljoner kronor för projektering, men då kostnadsprognosen för projektering och projektledning förväntas överstiga beviljad budget behöver projektet ansöka om tillkommande medel om cirka 1,5 miljon kronor för att kunna slutföra projekteringen. Tillkommande medel för projektering ingår i den budget som söks enligt ovan.

Projektet har beviljats intäktsbudget för bland annat exploateringsersättning om drygt 23 miljoner kronor från exploatörerna inom detaljplan 1 och 2 i Nacka strand, vilket har kostnadsförts i projektet enligt gällande exploateringsavtal. Av exploateringsersättningen om 23 miljoner kronor kvarstår dock drygt 6 miljoner kronor för exploitören Oscar Properties AB att betala. Denna skuld är inskriven som en utgiftspost i projektet varav upparbetade kostnader uppgår till cirka 16 miljoner istället för 10 miljoner, vilken är den verkliga upparbetade kostnaden.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
45,5	-24,1	21,4	94,7	-166,2	-71,5	140,2	-190,3	-50,1

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Budgetram 2021-2023 Nacka Stad			0	67	-121	-54	154	-260	-106	105	-311	-206			0	326	-692	-366	KF		
Projektbudget beviljad tom 2020	45,5	-16,5	29,0	-6,7	-6,7	-0,9	-0,9			0,0			0,0	45,5	-24,1	21,4			KF		
Utredningsbeslut			0,0		0,0		0,0		0,0			0,0	0,0	0,0	0,0					KSSU	
Inriktningsbeslut			0,0		0,0		0,0		0,0			0,0	0,0	0,0	0,0					KS	
Genomförande-beslut			0,0	2,0	2,0	2,7	-16,1	-13,4	3,6	-6,1	-2,5	86,4	-144,0	-57,6	94,7	-166,2	-71,5			KF	aktuellt ärende
Total	45,5	-16,5	29,0	2,0	-6,7	-4,7	2,7	-17,0	-14,3	3,6	-6,1	-2,5	86,4	-144,0	-57,6	140,2	-190,3	-50,1			

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

	=>2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift			-15	-6	-132	-153
varav:						
Extern utgift för köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga utgifter	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	0	0	-15	-6	-132	-153

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 4

	=>2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0	0	0	0	0	0
Ledningsarbeten	0	0	0	0	-5	-5
Provisorier	0	0	0	0	-5	-5
Sanering	0	0	-1	0	-2,4	-3
Rivning	0	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0	0
Övr driftskostnader	0	0	0	0	0	0
Detaljplaneintäkter	0	0	0	0	0	0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0	1	2	0,6	18,3	22
Exploateringsersättning	1	0	1	3	69	74
Gatukostnadsersättning	0	0	0	0	0	0
Övr driftsintäkter	0	0	0	0	0	0
Summa	1	1	2	4	75	83

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Startpromemoria	26 maj 2015	På delegation av planchef och exploateringschef
Antagen detaljplan	11 dec 2017	Kommunfullmäktige
Detaljplan laga kraft	16 jan 2019	
Genomförandebeslut	Kvartal 3 2021	Kommunfullmäktige
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 1 2022	



Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	Kvartal 3 2029	
Slutredovisning	Kvartal 4 2031	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplan 4 bekostas, förutom av exploatörerna inom planområdet, även av exploatörer inom detaljplan 1, 2, 7 i Nacka strand och av exploatörer inom Östra Vikdalen. Detta eftersom anläggningarna även är till nytta för att kunna utveckla dessa områden. Exploateringsersättningen från exploatörerna i detaljplan 1 och 2 har redan erlagts till kommunen. Kostnader för projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt framtagen systemhandling som kvarstår efter att exploateringsersättningen från detaljplan 1 och 2 har förbrukats, ska fördelas mellan kommunen och exploatörerna i detaljplan 4 samt exploatör inom kommande detaljplan 7 och Östra Vikdalen. Kostnadsfördelningen framgår av exploateringsavtalet för Södra Nacka strand, detaljplan 4.

Kostnadsfördelningen innebär att exploatörerna i detaljplan 4 bekostar 55,4%, exploatörer i detaljplan 7 och Östra Vikdalen bekostar 24,4 % och kommunen ska stå för resterande 20,2 %. Den kostnad som ska bäras av byggrätter på privat mark inom detaljplan 7 och Östra Vikdalen avses att faktureras exploatörerna efter att detaljplan har antagits och exploateringsavtal har upprättats för respektive område. Till dess bärs kostnaderna av kommunen, vilket betyder att kommunen initialt bär 44,6% av kostnaderna som ska fördelas. Kommunens slutliga kostnadsandel om 20,2 % ska bäras av markintäkter från kommunal mark inom detaljplan 4 och detaljplan 7. Kommunal mark inom detaljplan 7 avses att markanvisas för huvudsakligen bostäder. I detaljplan 4 är det en byggrätt för en förskola som planeras att markanvisas under 2022.

Ledningsägare kommer att vidarefaktureras för kommunens nedlagda kostnader i enlighet med kommande genomförandeavtal.

Hittills har projektet erhållit intäkter för nedlagda plankostnader, medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan, markintäkter och exploateringsersättning från detaljplan 1 och 2. En skuld på cirka 6 miljoner kronor kvarstår från exploatören Oscar Properties AB i detaljplan 2.

Stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4 beräknas i sin helhet generera ett negativt netto om cirka -50,1 miljoner kronor. Tillsammans med exploateringsersättning som erhålls från detaljplan 7 i Nacka strand och från detaljplan inom Östra Vikdalen, samt markintäkter från detaljplan 7, erhåller kommunen ett positivt netto.



Risker vid utebliven investering eller försenad investering

I det fall budget för utbyggnad av allmänna anläggningar uteblir kan allmänna anläggningar inte byggas ut i enlighet med projekterad och avtalad systemhandling. Försenas investeringen kan den nya planerade förskolan inte byggas i tid eftersom angöringen måste ske från Tändkulevägen som ska byggas ut. Det kommer att resultera i brist på förskoleplatser. Även Besqabs pågående byggnation av bostadskvarter direkt norr om Nacka strandtunneln är beroende av att Tändkulevägens förlängning tillskapas för att angöring till samtliga bostäder ska vara möjligt. Anpassning av Lokomobilvägen krävs även för att möta det nya bostadskvarteret som byggs av Besqab.

Kommunen ska enligt gällande exploateringsavtal överta mark som är planlagd som allmän plats samt sköta de allmänna anläggningar som finns. Om investeringen uteblir uppfylls inte kommunens krav på de allmänna anläggningarna. Åtgärder på belysningsanläggningen krävs inför ett kommunalt övertagande eftersom den allmänna belysningen idag sitter ihop med den enskilda belysningen.

Alternativ till tilldelning av budget

En alternativ lösning kan vara att bevilja investeringsmedel i en mindre omfattning för enbart utbyggnad av Tändkulevägens förlängning samt åtgärder på belysning för allmän plats. Det möjliggör fortsatt utveckling av bostäder och förskola samt att kommunen har möjlighet att sköta allmän plats. Detta medför dock att förbättrade möjligheter att ta sig fram för gående och cyklister uteblir. Mässan kommer även fortsättningsvis ha en mer sluten karaktär istället för att öppnas upp mot stadsmiljön. Barnens möjligheter till lek minskar om lekytan på Augustendalstorget utgår. Lek- och rekreativsmöjligheterna i befintlig skogsmiljö i Västra Hällmarksparken kvarstår, men den planerade parken med gångvägar och lekytor uteblir. Då alternativ lösning inte är studerad kan det tillkomma behov av åtgärder på allmän plats som inte är identifierade. Ledningsarbeten kan behöva ske i Augustendalsvägen för att anpassa området till tillkommande bebyggelse.

Möjligheten till finansiering av exploatörer, i enlighet med exploateringsavtalet, för de anläggningar som kommunen i detta scenario inte beviljar medel för går förlorad.



Figur 2. De övre bilderna illustrerar en möjlig utformning av gaturummet utanför mässan. Den nedre bilden visar hur platsen ser ut idag.

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.

Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 1,4 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,5 miljoner kronor.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 5

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gata	0,2	0,2	0,06	0,06	202312
Gata	0,2	0,2	0,05	0,05	202412
Park	1,2	1,3	0,4	0,4	202512
Park	0,4	0,4	0,1	0,1	202612
Gata	1,4	1,5	0,4	0,4	202712
Gata	1,1	1,2	0,4	0,4	202812



Konsekvenser för barn

Planerad utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand detaljplan 4, bedöms få flera positiva konsekvenser för barn genom bättre gång- och cykelbanor, en bilväg som görs om till gångfartsområde och utveckling av torg som kan fungera som mötesplatser för både barn och vuxna. En ny central lekplats samt den utökade möjligheten till lek i Västra Hällmarksparken bidrar till att skapa positiva miljöer för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Utbyggnads-PM
Bilaga 2 Ärendeöversikt

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Emelie Holmström
Projektledare Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Jenny Salomonsson
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning