

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Boo, Nacka kommun

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet av detaljplanerna Solbrinken-Grundet, Mjölkudden-Gustavsviks gård, Dalvägen-Gustavsviksvägen och Galärvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja ytterligare budget för stadsbyggnadsprojekt sydöstra Boo, 97104289 med -619 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 986 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1605 miljoner kronor i investeringsutgifter. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget om -619 miljoner kronor netto.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt sydöstra Boo, 97104289 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen beslutar att bevilja tilldelning av medel för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt sydöstra Boo, 97104289 med -250 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av den av kommunfullmäktige beviljade budgetramen för stadsbyggnadsprojekt sydöstra Boo enligt ovan beslut. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -250 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Under förutsättning av kommunstyrelsens beslut enligt punkten 2, delegerar kommunstyrelsen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela medel etappvis utifrån resterande medel om -369 miljoner kronor netto i den av kommunfullmäktige beviljade budgeten. Detta fördelat på 986 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1355 miljoner kronor i investeringsutgifter.



Sammanfattning

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Boo ("Samordningsprojektet") och innefattar en utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförande av utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekten tillika detaljplanerna för Dalvägen- Gustavsviksvägen, Galärvägen, Solbrinken-Grundet och Mjölkudden-Gustavsviks gård i sydöstra Boo. Utbyggnaden av allmänna anläggningar lyfts ur respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan och samlats i Samordningsprojektet.

Utbyggnaden innefattar ombyggnad av de befintliga gatorna, utbyggnad av vatten och avlopp, markförläggning av el- och fiberledningar, utrustning och anläggande av parker samt utrustning av bryggor.

Samordningsprojektet har delats in i sju entreprenader som i sin tur är uppdelade i etapper. Enligt nuvarande produktionstidplan beräknas utbygganden av de allmänna anläggningarna att påbörjas under våren 2023 och vara färdigställd 2030.

Genomförandet av förnyelseområdesprojekten i sydöstra Boo är en viktig del av Nacka kommuns miljöarbete och bidrar till att Nacka kommun är en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun. För att möjliggöra ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart genomförande planerar projektet att anlägga ett logistikcenter. Logistikcentret leder till minskad byggtrafik, återbruk, förbättrad arbetsmiljö och en bättre boendemiljö under byggtiden.

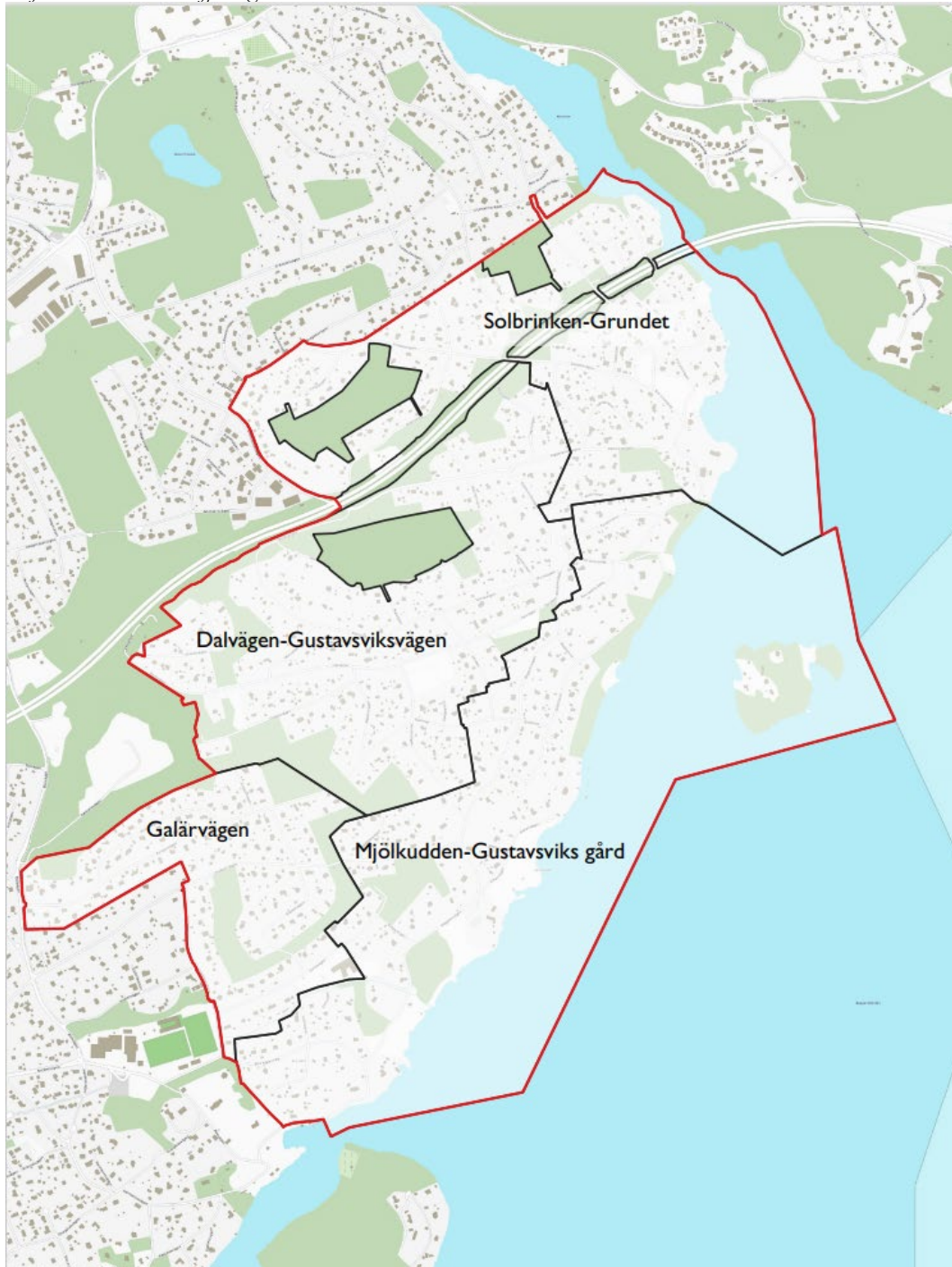
Kommunfullmäktige föreslås tilldela Samordningsprojektet budget och bemyndiga kommunstyrelsen att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 1,9 miljarder kronor och Samordningsprojektet genererar ett negativt netto om cirka -600 miljoner kronor. Beslutet medför utökade driftkostnader med cirka -8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år ett beräknas till cirka 25 miljoner kronor.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för Samordningsprojektet har tagits fram. Samordningsprojektet omfattar detaljplanerna för Dalvägen- Gustavsviksvägen, Galärvägen, Solbrinken-Grundet och Mjölkudden-Gustavsviks gård i sydöstra Boo och i detta ärende begär projektet medel för iordningsställande av allmän platsmark i stadsbyggnadsprojekten. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar, begäran om budget för dessa samt kostnad för projektledning och styrning av Samordningsprojektet fram till projektavslut.

Parallellt med detta ärende föreslås kommunstyrelsen fatta beslut om att påbörja upphandling av entreprenad för markförstärkning inom Samordningsprojektet. Ärendet avser förberedande arbeten och har separerats detta ärende för att tidigarelägga byggstart.

Projektområdet och detaljplanegränser, Bild 1



Bilden visar Samordningsprojektet avgränsning, markerad med röd linje, samt de fyra detaljplanerna som omfattas av genomförandebeslutet, gränserna mellan detaljplaneområdena är markerad med svart linje.

Bakgrund

Sydöstra Boo planerades under 1930–40-talen som ett fritidshusområde. Under senare delen av 1990-talet och framåt har området blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det



innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar. Ett planprogram för området togs fram 2012 och arbetet med den första detaljplanen startade samma år.

Området består av fyra detaljplaner och tre gatukostnadsutredningar. Gränserna för gatukostnadsutredningarna och detaljplanerna skiljer sig åt. Skälet till detta är att gränserna för gatukostnadsutredningarna anpassats efter områdets vägföreningar medan detaljplanerna gränser är framtagna med hänsyn till detaljplanernas syfte och genomförandetid. Detaljplanen för Solbrinken-Grundet vann laga kraft i oktober 2021, detaljplanen för Galärvägen vann laga kraft i december 2021 och detaljplanen för Mjölkkudden-Gustavsviks gård vann laga kraft i juni 2022. Detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen blev antagen i mars 2021 och är överklagad till Mark- och Miljööverdomstolen. Två gatukostnadsutredningar har vunnit laga kraft och en gatukostnadsutredning är överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen. Alla detaljplanerna, utom Galärvägen, har fördröjd genomförandetid för enskilt byggande om tre år, vilket innebär att fastighetsägarna har rätt att få startbesked på bygglov beviljade först tre år efter att detaljplanens vunnit laga kraft.

Syftet med stadsbyggnadsprojekten är att Nacka kommun ska bygga ut vatten och avlopp och samtidigt förbättra standarden på vägarna. Det kommer bidra till bättre vattenkvalitet i Baggensfjärden och möjliggöra för fastighetsägarna att utveckla sitt boende. Kommunen kommer att överta huvudmannskapet för allmän plats. Vidare möjliggör planen för förtätning och permanentboende samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneprogramsområdet har lyfts ur respektive stadsbyggnadsprojekt/detaljplan, med undantag för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen, och samlats i Samordningsprojektet. Samordningsprojektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot bästa helhetslösningar, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

Kommunen och ledningsägarna förbereder nu för att utbyggnad av allmänna anläggningar ska starta och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.

Utbyggnads-PM

Omfattning, entreprenadindelning och produktionstidplan

Utbyggnaden omfattar ut- och ombyggnad av vägar, upprustning och anläggande av fyra parker, lekparker, upprustning av bryggor, utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt markförläggning av el och fiber.

Utbyggnaden sker tillsammans med Nacka vatten och avfall AB, Boo Energi samt Skanova. Utbyggnaden har delats in i sju entreprenader vars indelningen är framtagen utifrån projektets tekniska, topografiska och logistiska förutsättningar.



Utbyggnad av allmänna anläggningar

Samordningsprojektet omfattar 22 kilometer väg varav cirka 300 meter planeras att nyanläggas. Upprustningen medför att vägnätet anpassas för att klara de krav som ställs på bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet för att uppnå kommunal standard. Vändplaner planeras att utföras i flera utföranden med avsikt att minimera behovet att vända med backning. Ett system av gångstigar planeras vilka kommer att beläggas med stenmjöl och till viss del vara belysta. Bredden på gångstigarna varierar och är anpassad efter befintliga förutsättningar. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas.

Vatten och avloppssystemet i sydöstra Boo är anpassat för att kunna byggas ut i samband med vägar och övriga ledningar samt vara fristående inom respektive entreprenadområde.

Flera parker planeras att anläggas. Parkerna planeras ha olika teman och målgrupper för aktiviteter. Två allmänna badplatser planeras med sandstrand och befintliga badbryggor upprustas. Utöver badbryggorna planeras även ett antal bryggor för rekreation.

Konsekvenser för fastighetsägare, samordning och kommunikation

Utbyggnaden planeras inom fyra detaljplaneområden varav tre av detaljplanerna har fördröjd genomförandetid för enskilt byggande. Detta innebär att fastighetsägarna har rätt att få startbesked på bygglov beviljade först tre år efter att detaljplanens vunnit laga kraft. Kommunens arbeten med att ordna gator och andra allmänna platser kommer inte vara klara till dess att fastighetsägarna ges möjlighet att uppföra bebyggelse inom sina fastigheter. Nacka kommun har planerat utbyggnaden utifrån att enskilt byggande kommer pågå parallellt med kommunens arbeten.

Under detaljplanernas genomförandetid är fastighetsägarna garanterade den byggrätt som detaljplanerna medger och kan ansöka om startbesked för bygglov. För att byggnaderna ska vara möjliga att tas i bruk krävs ett slutbesked för vilket ett krav är att byggnadsverket har en godkänd vatten- och avloppslösning. Kravet kan leda till att provisoriska vatten- och avloppslösningar behöver utföras.

För att tydliggöra fastighetsägarnas förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande har projektet identifierat ett särskilt behov av kommunikationsinsatser. En egen hemsida för Samordningsprojektet lanserades under våren 2022 och innehåller bland annat en dynamisk karta för genomförandet av de olika utbyggnadsetapperna. Noggrannheten på tidsaxeln kommer att förfinas allt eftersom projektet fortlöper. På projekthemsidan kommer aktuell information att publiceras samt svar på vanliga frågor som exempelvis frågor om bygglov, gatukostnader, vatten och avlopp samt lantmäteri. På plats i området kommer Nacka kommun ha en ansvarig kontaktperson och kommunikationskrav kommer att ställas på entreprenörerna i samband med upphandling.

Hållbart byggande och logistikcenter

Samordningsprojektet bidrar till att Nacka kommun är en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun. Projektet är en viktig del av Nacka kommuns miljöarbete och bidrar till målupplevelsen av kommunens miljömål. Genom utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp minskar projektet kommunens andel enskilda avloppslösningar vilket bidrar till en mer giftfri miljö, renare sjöar och vattendrag. Samordningsprojektet möjliggör för utökad kollektivtrafik vilket bidrar till minskad klimatpåverkan från transporter och resor.

Nacka kommun har som mål att genomföra utbyggnaden så hållbart som möjligt. För att möjliggöra detta planerar Samordningsprojektet att anlägga ett logistikcenter i sydöstra Boo. Logistikcentret bidrar till att minska byggtrafiken till och från sydöstra Boo, möjliggör för återbruk genom att Samordningsprojektets massor används som fyllnadsmassor vid sluttäckning av tippen i Dalkarlsängen och bidrar till en förbättrad arbetsmiljö med minskad risk för skador och olyckor. Logistikcentret bidrar till en bättre boendemiljö under byggtiden då gods kan mellanlagras inom logistikcenterområdet. Mellanlagringen leder dels till att gods inte behöver lagerhållas inom byggområdet, dels till att gods kan samlastas vilket leder till färre transporter inom projektområdet. Sammantaget bidrar logistikcentret till att sydöstra Boo kan utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Kalkyl

Nacka kommun har tagit fram en kostnadsuppskattning över samtliga arbeten inom Samordningsprojektområdet på en övergripande nivå. Kostnadsuppskattningen är framtagen på något mer detaljerade handlingar än de som fanns tillgängliga i tidigare kalkyler och projektet har tagit höjd för nödvändiga påslag, bedömningar, risker och erfarenheter från liknande projekt. Nacka kommun har låtit kvalitetssäkra kostnadsuppskattningen, vilket resulterade i slutsatsen att kostnadsuppskattningen totalt sett ligger på en väl avvägd nivå. Utgiftsprognosen avseende Nacka vatten och avfall AB:s arbeten är kalkylerad av Nacka vatten och avfall AB. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 1,9 miljarder kronor och nettot till cirka -600 miljoner kronor. Prognosen innehåller flera osäkra utgiftsposter som ligger långt fram i tid vars prisbild är svåra att bedöma och bör betraktas med viss försiktighet.

Nuvarande projektkalkyl för Samordningsprojektet, tabell 1

PROJEKTKALKYL	
UTGIFTER	
Utbyggnad	1 200 000 000
Byggherrekostnader	200 000 000
Risk	150 000 000

Påslag konjunktur	350 000 000
SUMMA UTGIFTER	1 900 000 000
INKOMSTER	
Gatukostnadsersättning	505 000 000
Ersättning från ledningsägare	795 000 000
SUMMA INKOMSTER	1 300 000 000
NETTO	-600 000 000

I tidigare projektkalkyler som legat till grund för kostnadsunderlaget i områdets gatukostnadsutredningar har ett totalbelopp om cirka 415 miljoner kronor redovisats. Innehållet i tidigare projektkalkyler skiljer sig från nuvarande projektkalkyl. Till exempel innehåller tidigare kalkyler inte kostnader avseende ledningsägarnas arbeten. I övrigt är kalkylerna framtagna på ej färdiga handlingar, utan tillräckliga påslag och utgår från prisläget när gatukostnadsutredningarna ställdes ut för granskning.

Kostnadsunderlag från gatukostnadsutredningar inom Samordningsprojektet, tabell 2

KOSTNADSUNDERLAG GATUKOSTNADSUTREDNINGAR		
	Summa totalt	Kostnadstak
Solbrinken-grundet	86 400 000	75 100 000
Gustavsvik	252 917 000	210 291 000
Mjöludden-Galärvägen	80 625 000	75 533 000
TOTALT	419 942 000	360 924 000

Sammantaget skattas utbyggnadskostnaderna i nuvarande projektkalkyl till ett högre belopp än vad som redovisats i tidigare beslut. Detta dels på grund av skilda innehåll, dels på grund av felaktiga antagen i tidigare kalkyler.

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela Samordningsprojektet budget för genomförande av Samordningsprojektet och bemyndiga kommunstyrelsen att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget. Kommunstyrelsen föreslås tilldela Samordningsprojektet medel för genomförande av entreprenaderna ”Markförstärkning” samt ”Öst” och bemyndiga kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela Samordningsprojektet medel etappvis för kommande entreprenader.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 3

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sydöstra Boo	325,1	-306,1	19,0	986,0	-1 605,0	-619,0	1 311,1	-1 911,1	-600,0
Total	325,1	-306,1	19,0	986,0	-1 605,0	-619,0	1 311,1	-1 911,1	-600,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 4.

	=>2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
	Projektbudget beviljad tom 2020 AA	17,0	-51,9	-34,9	46,0	-124,0	-78,0	81,0	-130,2	-51,2	181,1	0,0	166,0	325,1	-306,1			19,0
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	KS		
Inriktningsbeslut	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		
Genomförandebeslut																		aktuellt ärende
Beslutspunkt 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-109,8	-109,8	0,0	-140,2	-140,2	0,0	-250,0	-250,0	KF		
Genomförandebeslut																		aktuellt ärende
Beslutspunkt 3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	986,0	-1 355,0	-369,0	986,0	-1 355,0	-369,0	KF		
Totalt	17,0	-51,9	-34,9	46,0	-124,0	-78,0	81,0	-240,0	-161,0	1 167,1	-1 495,2	-343,2	1 311,1	-1 911,1	-600,0			

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 5

Samordning Sydöstra Boo	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Övriga driftskostnader		-17,0	-46,0	-81,0	-634,0
Övriga driftsintäkter		17,0	46,0	81,0	1 139,0
Summa		0,0	0,0	0,0	505,0

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga A-D.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Samordningsprojektet ska finansieras delvis genom gatukostnader från fastighetsägare och ersättning från ledningsägare.

Nacka kommun har genom framtagna av gatukostnadsutredningar beslutat att ägarna till fastigheterna i området ska finansiera åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov av allmänna platser. Delfinansieringen genom gatukostnader sammanfaller med Nacka kommuns mål om maximalt värde för skattepengarna. Genom gatukostnadsuttag undviker kommunen att utbyggnadskostnaderna sprids på hela skattekollektivet.

Utbyggnadskostnaderna faller till viss del på de enskilda fastighetsägarna som bedöms ha



nytta av åtgärderna, men skattekollektivet tar en betydande del genom att stå för cirka en tredjedel av kostnaderna. För att inte gatukostnadsåtagande ska bli alltför betungande har Nacka kommun begränsat fastighetsägarnas gatukostnadsansvar genom jämkning och införande av ett kostnadstak.

Nacka kommunen har tecknat övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive ledningsägare vid ledningsomläggningar. Nacka kommun avser att ingå projektspecifika genomförandavtal, vilka grundar sig på markavtalens kostnadsfördelningsprinciper, med varje ledningsägare vilka bland annat ska reglera kostnadsfördelningen mellan kommunen och ledningsägaren.

Genomförandebeslutet leder till att Nacka kommun får utökade driftkostnader med cirka -8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år ett beräknas till cirka 25 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer fastighetsägarna i området inte att få utbyggd gata i samband med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen kommer då behöva sköta drift och underhåll av vägar av låg kvalitet och standard vilket medför högre drift- och underhållskostnader.

Alternativ till tilldelning av budget

Om stadsbyggnadsprojektet inte tilldelas förslag till ny budget innebär det att projektet inte kan genomföra utbyggnaden av allmän plats som är nödvändig för de detaljplaner som har vunnit laga kraft eller antagits.

Påverkan på annan nämnd

Natur- och trafiknämnden beräknas få utökade kapital- och driftkostnader i samband med att investering av gator, belysning och lekplatser tas i bruk.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum
Sydöstra Boo	25,0	25,0	-8,0	-8,0	jun-30
Total	25,0	25,0	-8,0	-8,0	

Anläggningen kommer att lämnas över till Natur- och trafiknämnden etappvis under perioden 2027–2030.

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av Sydöstra Boo innebär ökad trafiksäkerhet för barn inom området och nya lekplatser.

Bilagor

Bilaga 1	Utbyggnadspromemoria
Bilaga A	Ärendeöversikt Solbrinken-Grundet
Bilaga B	Ärendeöversikt Dalvägen-Gustavsviksvägen
Bilaga C	Ärendeöversikt Mjölkudden-Gustavsviks gård
Bilaga D	Ärendeöversikt Galärvägen

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Dolk
Projektledare
Exploateringsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten

Pär Åkesson
Byggprojektledare
Anläggningsenheten